TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZ. FALL.RE

FALL. n. 108/2015 GRUPPO ROMA RADIO S.r.l.

Giudice Delegato Cons. Dott.ssa Anna Laura MAGLIULO

Curatore Avv. Giuseppe Filippo Geraci

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA 2

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE 2

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO 4

4. DESCRIZIONE DEI BENI 23

4.1 Titoli edilizi 23

4.2 Analisi tecniche ed amministrative 24

4.3 Analisi catastale 25

4.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture – stato manutentivo 26

4.5 Situazione locativa 26

5. SINTESI DEL METODO DI STIMA 26

6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI 27

7. CONCLUSIONI 31

Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice Delegato Cons. Dott.ssa Anna Laura Magliulo su istanza del Curatore Avv. Giuseppe Filippo Geraci in relazione al Fallimento n. 108/2015 del GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni:

- Appartamento sito in Roma, via Rovigno D'Istria n. 38, piano terra int.3, con annesso locale cantina, piano sottostrada int.3

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, non avendo avuto la possibilità di accedere all'immobile, ha eseguito la stima basandosi sulla sola documentazione in suo possesso che gli ha consentito di accertare le sole caratteristiche ubicazionali desumendo la consistenza dalle planimetrie catastali estratte telematicamente. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima.

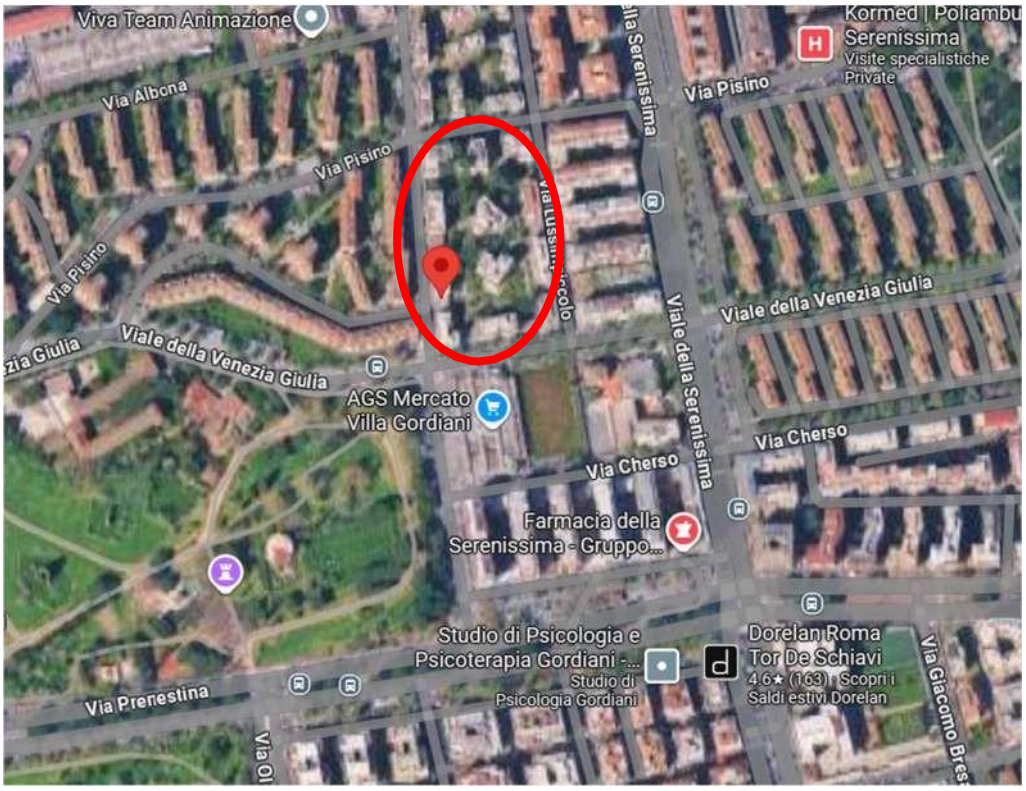
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di perizia è ubicato nel quartiere periferico di Roma Est adiacente alla via Prenestina.

L'area è caratterizzata da un'edilizia residenziale di tipo economico intensivo con fabbricati in linea multipiano.

L'immobile è situato precisamente sulla via Rovigno D'Istria, una strada secondaria in prossimità del viale della Serenissima, una delle arterie principali del quartiere dove sono presenti servizi e centri commerciali.

La zona risulta ben servita dai mezzi pubblici ed i collegamenti con la città sono assicurati anche dalla non distante stazione ferroviaria Prenestina.



L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento inserito all'interno di un complesso edilizio costituito da più corpi di fabbrica di 4 piani circoscritto dalle strade Viale della Venezia Giulia, Via Rovigno D'Istria, Via Pisino e Via Lussimpiccolo.



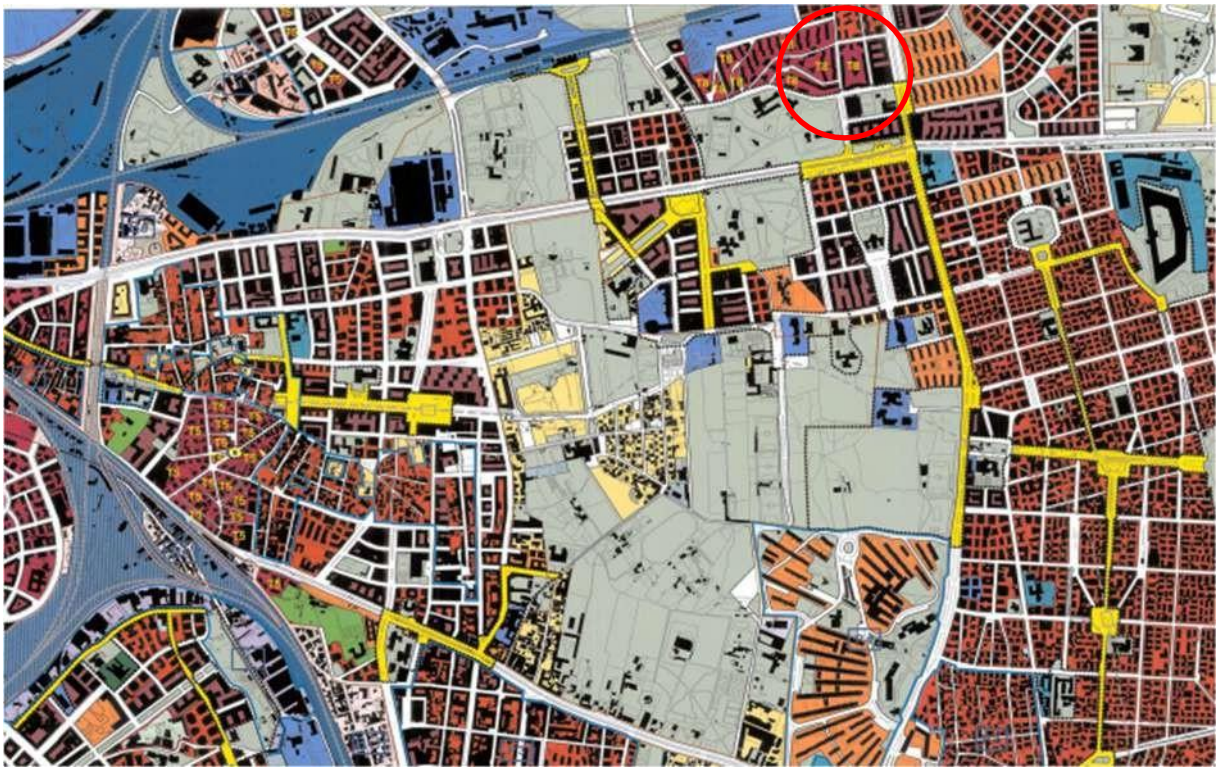
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Piano Regolatore Generale vigente 2008

Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

L'area in esame, riportata negli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole 1:10.000", è identificata nel Sistema insediativo - Citta' Storica.

Negli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole 1:5.000", è identificata nel Sistema insediativo - Citta' Storica - Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario - T8, di cui agli artt. 24, 25, 33 delle NTA.



Art. 24. Norme generali

1. Per *Città Storica* si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che

DOTT. MARCELLO SCIFONI ORDINE INGEGNERI ROMA 11691

presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

2. All'interno della *Città Storica*, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi:
a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

3. La Città storica si articola nelle seguenti componenti:
a) Tessuti;
b) Edifici e complessi speciali;
c) Spazi aperti;
d) Ambiti di valorizzazione.
Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della città, nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.



Modalità d'intervento

4. Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:
a) tramite interventi prevalentemente diretti nei *Tessuti,* negli *Edifici e complessi speciali*, negli *Spazi aperti,* da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli *Ambiti di valorizzazione*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";;
c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli *Ambiti di programmazione strategica*, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:
a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;
d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.

Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico

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

7. Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d'intervento di cui al comma 5.

8. Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione della strumento urbanistico.



9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:
a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);
b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;
c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

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

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

Approvazione dei progetti

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

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

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

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

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

Concorsi di progettazione

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

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

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

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

19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità



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

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

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

Art. 25. Tessuti della Città Storica

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

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, si articolano in:
T1-Tessuti di origine medievale;
T2-Tessuti di espansione rinascimentale e moderna pre-unitaria;
T3-Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
T4-Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
T5-Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T6-Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
T7-Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T8-Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario;
T9-Edifici isolati;
T10-Nuclei storici isolati.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

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

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

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

c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;;

d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9;

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

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

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

h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e diVft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva



devono essere compatibili con le esigenze di preservazione dei caratteri d'interesse storico-architettonico degli edifici; i predetti locali, se interrati o semi-interrati, non possono essere destinati ad abitazioni o pubblici esercizi.

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

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:
a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;
b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8.

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

Modalità di attuazione

9. Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:
a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;
c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%; gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2; gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di *Parcheggi non pertinenziali* nel 1° Municipio.

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Applicazione degli istituti di perequazione

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

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

12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:
a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;
b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3;
c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:
a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21;
b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a *Servizi pubblici*, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:
a) *Abitative*;
b) *Commerciali*, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita";
c) *Servizi*;
d) *Turistico-ricettive*, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);

Dott. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

e) *Produttive,* limitatamente all'"artigianato produttivo";
f) *Agricole,* con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";
g) *Parcheggi non pertinenziali.*

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

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

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

Art. 33. Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8)

1. Sono *Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario* i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i princìpi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

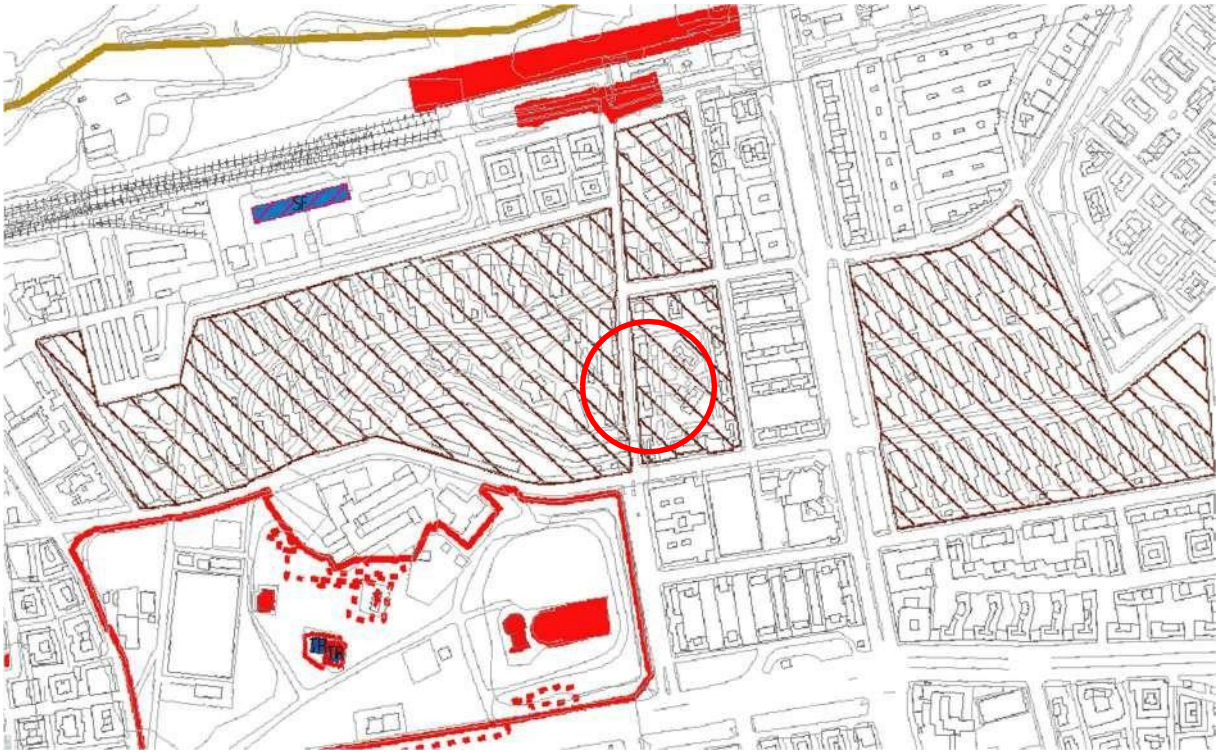
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC , come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, NE2, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi di categoria RE1 sono finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana;
b) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8;
c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei *piani-pilotis*, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei *piani-pilotis* fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima;
d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni *Agricole*.

Nell'ambito della "Carta per la Qualità" del Piano Regolatore Generale del Comune di Roma il fabbricato appartiene alla famiglia "MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI", in classe "Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici", con tipologia "edilizia residenziale pubblica e convenzionata".
La normativa fa riferimento alle NTA di P.R.G. 2008, Capo III, titolo II, articolo 16.





4a_3 Morfologie degli impianti urbani moderni

	Descrizione degli elementi	Indicazioni per la conservazione e la trasformazione
a) Tessuti di rilevante interesse urbano caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici	Sono i tessuti caratterizzati da un disegno d'impianto unitario e concluso nei quali la configurazione dello spazio urbano è fortemente correlata alla disposizione dei singoli edifici e alla loro conformazione volumetrica. Sono tessuti di questo genere, ad esempio, le parti ancora integre delle borgate di Primavalle e del Quarticciolo, il Villaggio Breda, i quartieri e i complessi realizzati dall'Ina-Casa e dall'INCIS (primo fra tutti quello di Decima) così come alcuni degli interventi IACP realizzati a cavallo degli anni Ottanta: Tor Sapienza, Vigne Nuove, fino al caso estremo di Corviale. Altro caso partico-lare è il Casilino di Quaroni (il Piano di Zona n. 23) nel quale la configurazione dei singoli edifi-ci è determinata dall'appartenenza ad un ideale solido generato dalla rotazione di un trapezio intorno a quattro centri. Si tratta in gran parte - ma non esclusivamente - di interventi di iniziativa pubblica.	I progetti che rientrano all'interno di questi tessuti devono tendere in primo luogo a salvaguardare e a confermare il disegno generale dell'impianto, intervenendo sui singoli edifici nella consapevolezza che ciascuno di essi costituisce parte essenziale di un tutto che è ormai elemento costitutivo della configurazione del settore urbano di cui fa parte. In questi tessuti sono consentiti tutti gli interventi compresi tra la Manutenzione ordinaria e il Restauro e risanamento conservativo e, sia pur con cautela, la Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 senza variazione di tipologia e di sagoma, ma con modifiche esterne senza ampliamento della SUL. A questo scopo le schede del data base allegate alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione degli edifici che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento.
b) Tessuti o porzioni di tessuti di rilevante interesse urbano caratterizzati dal rapporto tra tracciati, occupazione del suolo e qualità degli spazi aperti	Sono tessuti (ma più spesso sono porzioni di tessuti di estensione maggiore) caratterizzati da una felice relazione tra il tracciato stradale, l'altezza degli edifici e la loro disposizione sul terreno e dal rapporto misurato tra la superficie coperta e la dimensione dei lotti che definiscono il tessuto stesso. Molto spesso questo comporta una qualità nella sistemazione degli spazi aperti che costituisce un valore aggiunto e peculiare dello spazio urbano. In questo genere di tessuti la qualità dei singoli edifici non sempre si presenta con caratteri degni di nota. Sono tessuti di questo genere, ad esempio, alcune enclave estensive all'interno di tessuti molto densi come il Pigneto, il Quadraro o la borgata di Tor Pignattara (via Formia), porzioni di tessuti a villini (via Fascetti alla Balduina, via Piccolomini all'Aurelio o via del Casaletto), porzioni di tessuti a palazzine (il comprensorio di Poggio Ameno a Tor Marancia) e i tessuti formati dalle ville dell'EUR. Sono esclusivamente tessuti realizzati attraverso una crescita incrementale di iniziativa privata.	I progetti che rientrano all'interno di tali tessuti devono tendere a confermare la struttura generale dell'impianto, intervenendo sui singoli edifici in modo da conservarne non tanto l'integrità architettonica, quanto la sagoma, l'altezza, la loro disposizione nel lotto e il loro rapporto con il tracciato stradale. Particolare attenzione deve essere riservata alla conservazione e al miglioramento della configurazione degli spazi aperti. In questi tessuti sono consentiti non solo tutti gli interventi compresi tra la Manutenzione ordinaria e il Restauro e risanamento conservativo, ma anche interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 (senza e con variazione di tipologia e/o sagoma, senza ampliamento della SUL), di tipo RE2 (con ampliamento della SUL) e, qualora ne venga dimostrata la necessità, di tipo RE3 (demolizione e ricostruzione totale e parziale con mantenimento delle condizioni preesistenti e senza modifiche al lotto di pertinenza). A questo scopo le schede del data base allegate alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione degli edifici che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento.
c) Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate	Questa categoria riguarda i grandi comprensori a carattere estensivo sorti a nord e a sud della città per iniziativa della Società Generale Immobiliare e comprende quindi due soli, grandi elementi: i quartieri dell'Olgiata e di Casalpalocco. A differenza degli altri tessuti inseriti nella Carta, si tratta di complessi di grandi dimensioni, di vere e proprie parti autonome della città nelle quali, negli anni Settanta è stata sperimentata un'idea di "città nel verde"composta da un sistema discreto di "isole" tra loro separate e connesse da un'armatura di strade configurate spesso come strade-parco.	Per Tessuti così articolati ed estesi, le indicazioni assumono un valore più generale volto a salvaguardare i caratteri peculiari degli insediamenti più che la conformazione dei singoli edifici, per i quali esistono talvolta norme di controllo assai rigide. In questi tessuti sono quindi consentiti non solo tutti gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 (senza e con variazione di tipologia e/o sagoma, senza ampliamento della SUL), di tipo RE2 (con ampliamento della SUL) e, qualora ne venga dimostrata la necessità, di tipo RE3 (demolizione e ricostruzione totale e parziale con mantenimento delle condizioni preesistenti e senza modifiche al lotto di pertinenza).

DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI ORDINE INGEGNERI ROMA 11691

Art. 16. Carta per la qualità

1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", e nel connesso Sistema informativo messo a disposizione dal Comune, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare. Tali elementi sono così articolati:

a) morfologie degli impianti urbani;
b) elementi degli spazi aperti;
c) edifici con tipologia edilizia speciale;
d) edifici e complessi edilizi moderni;
e) preesistenze archeologico monumentali;
f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

2. Sono inseriti di diritto nella Carta per la qualità i beni certi individuati nella "Carta dell'Agro" e riportati nel "Piano delle certezze", fatte salve le modifiche di posizionamento e le esclusioni di beni non sussistenti, accertati in sede di formazione della Carta per la qualità; sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), c), e 142, comma 1, lett. m), del D.LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

3. La disciplina degli elementi di cui al comma 1 è quella delle componenti di PRG nelle quali tali elementi ricadono, nel rispetto di quanto previsto nella Parte seconda e nella Parte terza dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi".

4. In particolare, con riferimento alla classificazione di cui al comma 1, dovranno essere osservate le seguenti categorie d'intervento:

- elementi di cui alla lett. a): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto e, ove presenti, per i beni di cui al comma 1, lett. b), c) e d);
- elementi di cui alla lett. b): categorie d'intervento di cui al precedente art. 10;
- elementi di cui alla lett. c): categorie d'intervento ammesse dalle norme di tessuto per gli edifici di interesse storico-architettonico, salvo interventi di carattere più trasformativo su parti degli edifici espressamente consentiti dall'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi";

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

- elementi di cui alla lett. d): categorie d'intervento MO, MS, RC, RE1, come definite dall'art. 9, con le specifiche di cui al paragrafo "Edifici e Complessi edilizi moderni" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
- elementi di cui alla lett. e): categorie d'intervento MO, MS, RC, nel rispetto delle prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali;
- elementi di cui alla lett. f): categorie d'intervento MO, MS, RC,ivi compresa l'asportazione a fini conservativi ed espositivi, se richiesta dalla competente Soprintendenza statale;
- elementi di cui alla lett. g): categorie d'intervento MO, MS, RC, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto di prescrizioni stabilite in appositi provvedimenti comunali.

5. Con riferimento ai beni di cui al comma 1, lett. e), in assenza del "Progetto di sistemazione" di cui al comma 6, si applicano le seguenti particolari prescrizioni:

a) dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 50 misurati da ciascun lato del bene individuato e, in caso di elementi areali, dal perimetro dell'area individuata; analogamente dovrà essere riservata una fascia di rispetto di m. 15 per lato dall'asse dello speco di acquedotti antichi e medievali, o comunque storici, già in origine sotterranei;

b) nelle fasce di rispetto, sugli edifici esistenti diversi dagli elementi di cui al comma 1, sono esclusivamente consentiti interventi di categoria MO, MS, RC, RE; sugli spazi aperti sono consentiti gli interventi di categoria ambientale di cui all'art. 10 e gli interventi di sistemazione superficiale previsti dalle norme di componente;

c) all'esterno delle fasce di rispetto, in coerenza con quanto previsto dall'art. 45 del D.lgt 42/2004, dovranno comunque essere salvaguardate le visuali, la prospettiva e la luce dei beni dai principali punti di vista, e non alterate le condizioni di ambiente e decoro; dovranno essere altresì salvaguardate o ripristinate le interrelazioni visive e funzionali tra insiemi di beni collegati da comuni vicende storiche e insediative;

d) i progetti di opere edilizie o infrastrutturali, e comunque di ogni intervento di categoria NC, ricadenti, anche in parte, entro i 100 metri di distanza dai beni tutelati per legge, sono subordinati al parere favorevole delle competenti Soprintendenze statali.

6. Gli elementi di cui al comma 1, lett. c), d), e), f) possono essere oggetto di un Progetto di sistemazione, di iniziativa pubblica o privata, finalizzato alla conservazione, valorizzazione e fruizione di tali beni; se funzionali a tali obiettivi, non sono preclusi, nell'ambito del *Progetto di sistemazione*, gli interventi di realizzazione di nuovi manufatti o di trasformazione di quelli esistenti, non individuati nella Carta per la qualità. Il progetto di sistemazione è redatto sulla base di indagini preliminari

DOTT. MARCELLO SCIFONI ORDINE INGEGNERI ROMA 11691

indirizzate e sorvegliate dalle Soprintendenze statali o dalla "Sovrintendenza comunale ai Beni culturali", in base alle rispettive competenze, e di apposita Relazione scientifica che individua l'estensione più idonea dell'ambito di intervento.

7. Se i beni di cui al comma 1, lett. c), d), e), f), ricadano in ambiti ad intervento indiretto, lo strumento urbanistico esecutivo, o il Progetto urbano o il Programma integrato, o il PAMA, devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadano nella superficie fondiaria di interventi diretti di categoria RE e NC, effettuati su altri immobili, o in aree della stessa proprietà ricadenti nelle zone di rispetto di cui al comma 5, lett. a), i progetti edilizi redatti per l'acquisizione del titolo abilitativo devono essere corredati dal *Progetto di sistemazione* di cui al comma 6. Se i beni ricadono all'esterno delle aree oggetto di intervento indiretto o diretto, i Piani urbanistici o i Progetti edilizi devono contenere un'accurata ricognizione e valutazione dei beni in un più ampio contesto, in modo da assicurare il rispetto delle condizioni di cui al comma 5, lett. c).

8. La definizione progettuale degli interventi di categoria NC e NIU, o di qualsiasi intervento che comporti escavazioni, perforazioni o rinterri, è subordinata all'effettuazione di indagini archeologiche preventive, a cura e spese del soggetto attuatore, indirizzate e sorvegliate dalla Soprintendenza statale competente. In caso di ritrovamenti di interesse archeologico, oltre al rispetto di quanto previsto dagli articoli 90 e 91 del D.LGT n. 42/2004, si applicano le disposizioni di cui al comma 5, ovvero le misure e gli interventi di tutela e/o valorizzazione, che la Soprintendenza statale dispone a carico del soggetto attuatore, e da recepire nella progettazione o variazione progettuale degli interventi trasformativi, la cui approvazione rimane subordinata al parere favorevole della competente Soprintendenza statale. Se le prescrizioni di tutela applicate vietano la riedificazione di un edificio appena demolito, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21, comma 8. Per gli interventi ricadenti nella Città storica e soggetti a titolo abilitativo, che interessino i piani cantinati e i piani-terra degli edifici, viene data comunicazione di inizio lavori alla competente Soprintendenza statale.

9. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, secondo le rispettive competenze.

10. Se gli elementi inseriti nella Carta per la qualità non sono tutelati per legge, l'approvazione dei relativi progetti o di quelli soggetti alle prescrizioni di cui al comma 5, è subordinata al parere favorevole della Sovrintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni dalla richiesta formulata dal



responsabile del procedimento di abilitazione; nei casi di progetti da abilitarsi tramite DIA, il parere della Sovrintendenza comunale è acquisito dal soggetto attuatore preventivamente alla presentazione della DIA e ne correda gli elaborati.

11. Il Progetto di sistemazione di cui al comma 6 è approvato dalla Sovrintendenza comunale, con la eventuale previa acquisizione del parere delle Soprintendenze statali o della Regione Lazio, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge. Se il Progetto di sistemazione è parte del Piano urbanistico o del Progetto edilizio, l'approvazione o abilitazione degli stessi avviene previa acquisizione del parere della Sovrintendenza comunale, nonché dell'eventuale parere delle Soprintendenze statali e della Regione, in base alle rispettive competenze, ove siano interessati beni tutelati per legge; nel caso di Piani o Programmi urbanistici, l'acquisizione dei predetti pareri avviene preferibilmente mediante conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 14 della legge n. 241/1990.

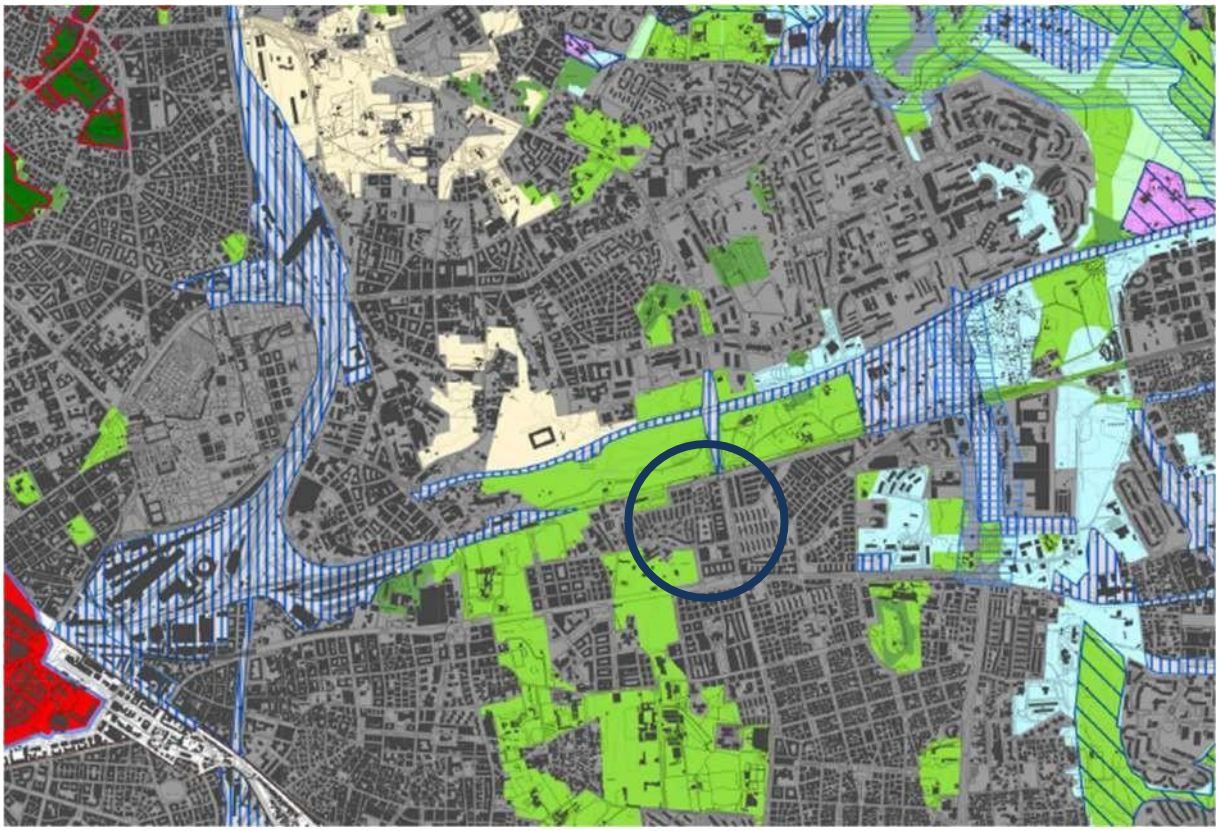
12. La Carta per la qualità è soggetta ad aggiornamenti periodici, di norma biennali, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 2, commi 5 e 6.

P.T.P.R. Regione Lazio

Per quanto riguarda il P.T.P.R. approvato con Deliberazione di Consiglio Regionale n°5 del 21.04.2021 e Pubblicato sul BURL n.56 del 10/06/2021 supplemento n.2, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98, l'area in esame risulta identificata nelle seguenti tavole del suddetto P.T.P.R..



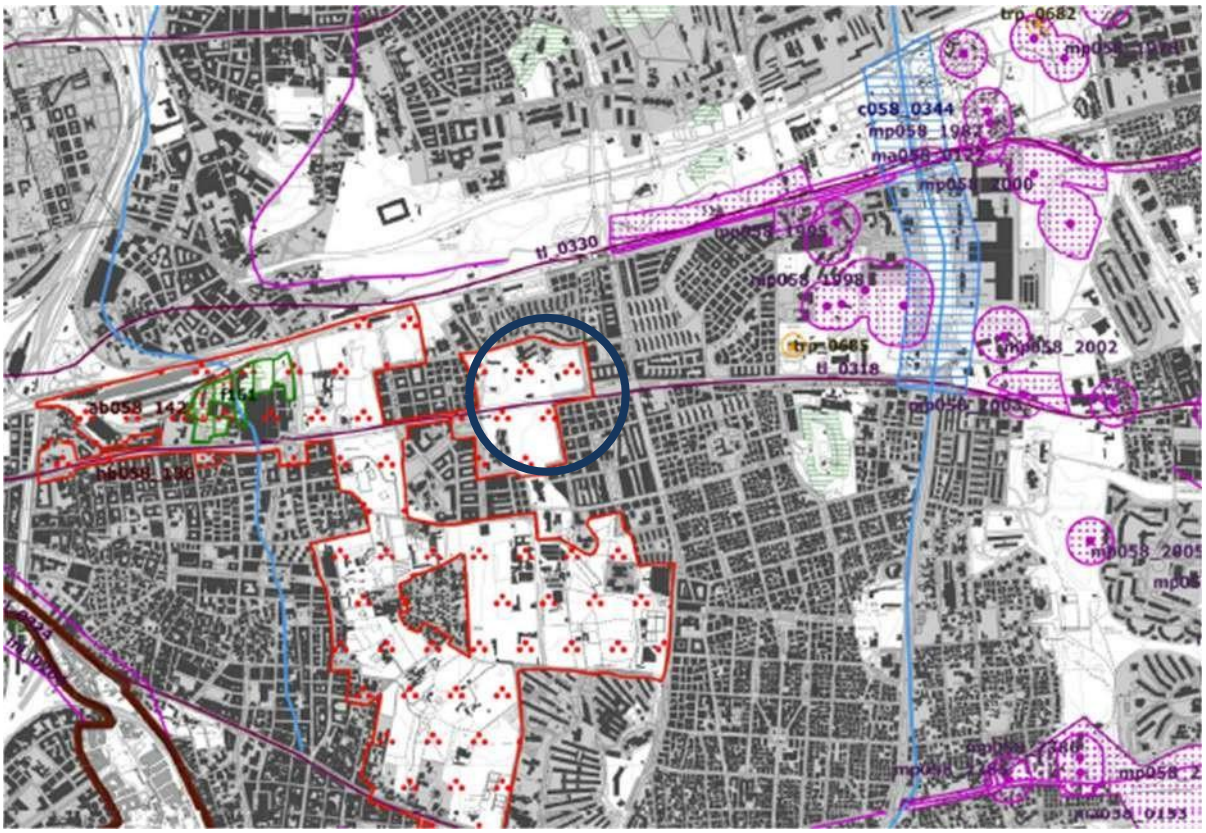
Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio



Sistema del Paesaggio Insediativo
Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
Parchi,Ville e Giardini Storici
Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
Reti, Infrastrutture e Servizi

DOTT. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Tavola B – Beni paesaggistici



	aree urbanizzate del PTPR
	limiti comunali

Tavola C – Beni del Patrimonio Naturale e Culturale



Beni del Patrimonio Culturale

	bpu_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)		Convenzione di Parigi 1972. Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
	ara_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO ARCHEOLOGICO	Beni del patrimonio archeologico Areali	Art. 10 D.Lgs 42/2004
	arp_001		Beni del patrimonio archeologico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	ca_001		Centri antichi, necropoli, abitati	"Forma Italiae" Unione Accademica Nazionale Istituto di Topografia Antica dell'Università di Roma "Carta Archeologica" - Prof. Giuseppe Lugli
	va_001		Viabilità antica Fascia di rispetto 50 mt.	
	sam_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO STORICO	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Areali	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
	spm_001		Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico Puntuali - fascia di rispetto 100 mt.	
	pv_001		Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998 Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	vs_001		Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999
	sac_001		Beni areali	Art. 60 co. 2 L.R. 38/1999 L.R. 68/1983
	spc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	cc_001	SISTEMA DELL'INSEDIAMENTO CONTEMPORANEO	Beni areali	
	cc_001		Beni puntuali Fascia di rispetto 100 mt.	
	ic_001		Beni lineari Fascia di rispetto 100 mt.	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
	cp_001		Viabilità di grande comunicazione	L.R. 27 del 20/11/2001
	ca_001		Ferrovia	
	cl_001		Grandi infrastrutture	
			Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
			Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

4. DESCRIZIONE DEI BENI

L'appartamento oggetto di esame appartiene al fabbricato n. 8 del complesso immobiliare. È situato al piano terra ed è identificato con l'interno n. 3, nel corpo di fabbrica contraddistinto dalla scala M. L'unità immobiliare è prospiciente il giardino condominiale. I fabbricati che fanno parte del comprensorio sono articolati su n.4 piani fuori terra oltre un piano sottostrada e si inseriscono all'interno di un'area cortilizia di proprietà condominiale in parte pavimentata ed in parte destinata a verde. I fabbricati presentano una tipologia edilizia orientata alla massima semplicità con facciate lisce intonacate e tinteggiate. La copertura è piana.
L'unità immobiliare, secondo quanto risulta dalla planimetria catastale, è articolata su un unico livello ed è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, n. 2 camere da letto e n. 1 bagno. Al piano sottostrada annesso all'appartamento è presente un locale cantina.

4.1 Titoli edilizi

Il compendio immobiliare risulta essere stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967. In assenza di sopralluogo non è stato possibile accertare se nel corso degli anni siano state effettuate trasformazioni dell'unità immobiliare fermo restando quanto dichiarato nell'atto di retrocessione dei diritti immobiliari donati Notaio Fabrizio Marmo del 15.05.2014 rep.n.5.638, racc. n.3.976:

- che quanto in oggetto è parte di fabbricato edificato in epoca anteriore al 1^ settembre 1967; ==========
- che non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria o di presentazione di D.I.A. (denuncia di inizio attività), di cui all'articolo 22 3° comma del DPR 380/2001. ===

Le parti dichiarano di avere effettuato le verifiche urbanistiche e di essersi accertate per proprio conto, tramite un tecnico di fiducia, della veridicità delle dichiarazioni urbanistiche sopra riportate (anche in relazione alle variazioni catastali, ben note alle parti come dichiarano) e di non avere incaricato il Notaio rogante degli accertamenti urbanistici, nè di controllare la corrispondenza alle risultanze amministrative delle dichiarazioni rese dalle parti. ========

4.2 Analisi tecniche ed amministrative

Titoli di proprietà

Il compendio immobiliare risulta di proprietà della soc. Gruppo Roma Radio S.R.L." in considerazione dei seguenti atti e sentenze:

- Atto di compravendita del 27.09.1983 Notaio M. Scarfagna rep.11561 con il quale il [redacted] acquista i beni
- Atto di donazione del 13.05.2004 Notaio Marco Papi rep. 101556/24977, trascritto in data 25.05.2004 al n. 35084 di formalità, con il quale [redacted] ha donato i beni alla Soc. Radio Italia Lazio Srl (cambio di denominazione successivo in Gruppo Roma Radio Srl)
- Atto di retrocessione di diritti immobiliari del 15.05.2014 Notaio Marmo Fabrizio rep. 5638/3976 Trascritto in data 16.05.2014 n. 35487 di formalità, con detto atto la societa' "Gruppo Roma Radio S.R.L." consentiva la retrocessione al [redacted] la proprietà degli immobili
- Domanda Giudiziale - revoca atto di retrocessione, del 04.01.2016 rep. 13, trascritto in data 11.03.2016 R.P. n. 18069, R.G. 26199, con il quale veniva chiesto l'annullamento dell'atto del Notaio Marmo
- Sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 1978/2025 (R.G. n. 3702/2019), depositata il 31/03/2025, che ha dichiarato inefficace, ai sensi dell'art. 64 L.F., l'atto di retrocessione del 15 maggio 2014 (Rep. n. 5638/3976, Notaio Fabrizio Marmo), con il quale Gruppo Roma Radio S.r.l. aveva trasferito a Franco Nicolanti la proprietà dell'immobile in oggetto,
- Ordinanza della Corte Suprema di Cassazione n. 18226/2026 (n. sez. 1971/2026), pubblicata il 06/06/2026, che riassegna al Fallimento 108/2015 della Soc. GRUPPO ROMA RADIO S.r.l. la proprietà dei beni.

Analisi delle formalità

Dall'analisi delle visure ipotecarie effettuate risulta che sui beni non grava alcuna formalità.

4.3 Analisi catastale

I beni risultano al catasto fabbricati del Comune di Roma così identificati:

FOGLIO	*P.LLA*	*SUB.*	*Zona Cen*	*CAT.*	*CLASSE*	*CONS.*	*PIANO.*	*RENDITA*
636	340	3	4	A/4	4	6 vani	T-S1	€ 1.022,58



Non avendo avuto la possibilità di effettuare un sopralluogo sugli immobili il sottoscritto non è in grado di esprimere alcun giudizio in merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma.

4.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture – stato manutentivo

Non avendo avuto la possibilità di effettuare un sopralluogo sugli immobili il sottoscritto non è in grado di esprimere alcun giudizio in merito.

4.5 Situazione locativa

Non si hanno informazioni sullo stato di occupazione dell'immobile in perizia.

5. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione degli immobili nell'area di interesse.
Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti nei paragrafi seguenti, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

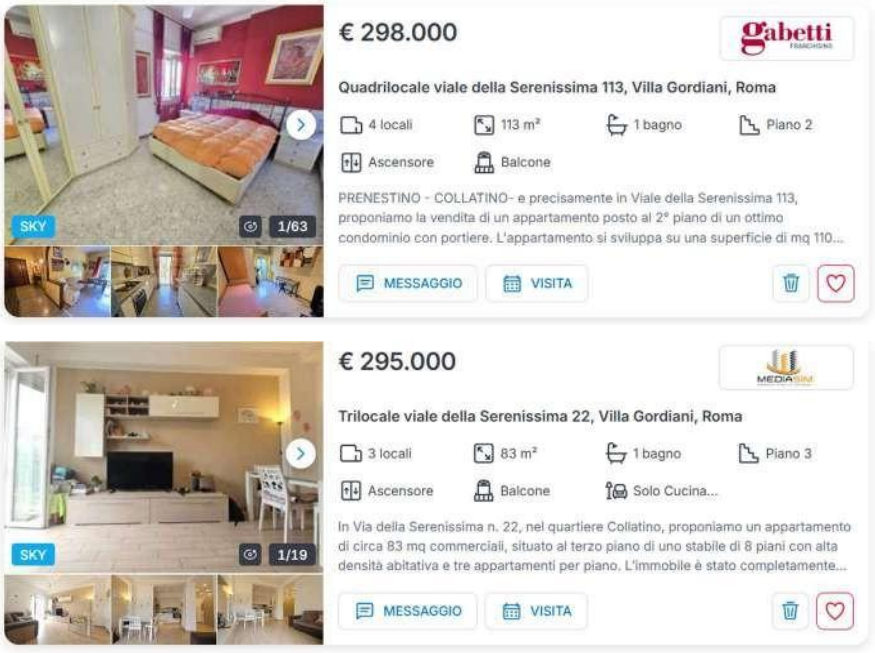
6. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Calcolo della superficie

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali.
La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e livello di piano.

FOGLIO	P.LLA	SUB.	DESTINAZIONE	PIANO	SUL mq	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI PIANO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
636	340	3	Appartamento	T	104,00	1,00	0,85	88,40
			Cantina	S1	9,00	0,25	1,00	2,25

Indagini di mercato



DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691



€ 289.000

Trilocale viale della Serenissima 145, Villa Gordiani, Roma

3 locali | 89 m² | 1 bagno | Piano 4

Ascensore | Balcone

MESSAGGIO | VISITA



€ 270.000

Trilocale via Pisino, Villa Gordiani, Roma

3 locali | 90 m² | 1 bagno | Piano 7

Ascensore | Terrazzo

MESSAGGIO | VISITA



€ 355.000

Trilocale via Pisino, Villa Gordiani, Roma

3 locali | 110 m² | 2 bagni | Piano 6

Ascensore | Balcone | Parzialmente...

MESSAGGIO | VISITA



€ 235.000

Trilocale viale della Venezia Giulia, Villa Gordiani, Roma

3 locali | 75 m² | 1 bagno | Piano 3

Ascensore | Balcone

MESSAGGIO | VISITA



€ 199.000

Bilocale via Cherso 58, Villa Gordiani, Roma

2 locali | 59 m² | 2 bagni | Piano 1

No Ascensore | Balcone

MESSAGGIO | VISITA



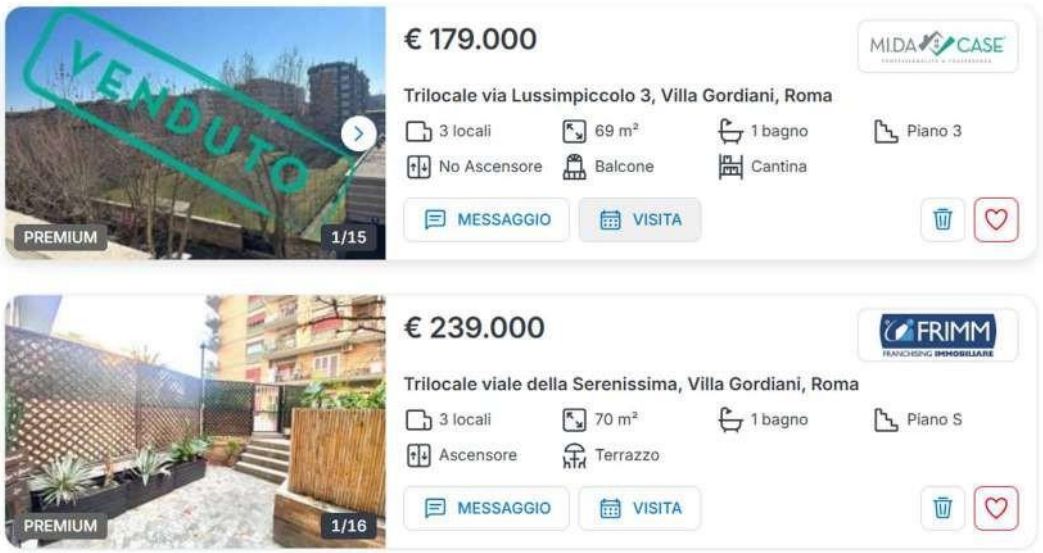
€ 220.000

Bilocale via Pisino, Villa Gordiani, Roma

2 locali | 74 m² | 1 bagno | Piano 5

Ascensore | Balcone

MESSAGGIO | VISITA



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro pari a circa **3.100,00 €/mq.**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **2.650,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda le abitazioni di tipo economico i valori di mercato oscillano da un minimo di 2.250,00 €/mq ad un massimo di 3.200,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: ROMA
Comune: ROMA (H501)
Fascia: Periferica
Zona: COLLATINO (VIA DELLA SERENISSIMA)
Codice zona: D17
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

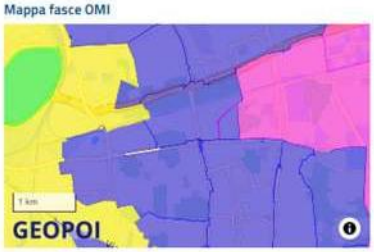
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2250	3200	L	10	13,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2050	2900	L	9,3	13	L
Box	NORMALE	1300	1900	L	6,8	9,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	950	1400	L	5,5	8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3,5	5	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



In considerazione dei risultati delle indagini di mercato si assume il valore medio di **2.725,00 €/mq**, che appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà.

La stima del bene verrà determinata quindi applicando alla superficie ragguagliata per destinazione d'uso e livello di piano il valore unitario che scaturisce dalla media tra il valore desunto dall'indagine di mercato e quello derivante dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate e pertanto pari a circa **2.700,00 €/mq.**

FOGLIO	*P.LLA*	*SUB.*	*DESTINAZIONE*	*PIANO*	*SUPERFICIE RAGGUAGLIATA*	*IMPORTO UNITARIO €/mq*	*VALORE DI MERCATO*	*VALORE DI MERCATO in c.t.*
636	340	3	Appartamento	T	88,40	2.700,00 €	238.680,00 €	239.000,00 €
			Cantina	S1	2,25	2.700,00 €	6.075,00 €	6.000,00 €
TOTALE							**244.755,00 €**	**245.000,00 €**

€ 245.000,00 (Euro duecentoquarantacinquemila/00)



7. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile all'attualità ai beni in esame, risulta pari a

€ 245.000,00 (Euro duecentoquarantacinquemila/00)

Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata delle unità immobiliari.
Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

Il sottoscritto si riserva di fornire le informazioni mancanti una volta messo nelle condizioni di poter effettuare il sopralluogo sull'immobile.

A conclusione dell'opera svolta il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 27.07.2026

Ing. Marcello Scifoni



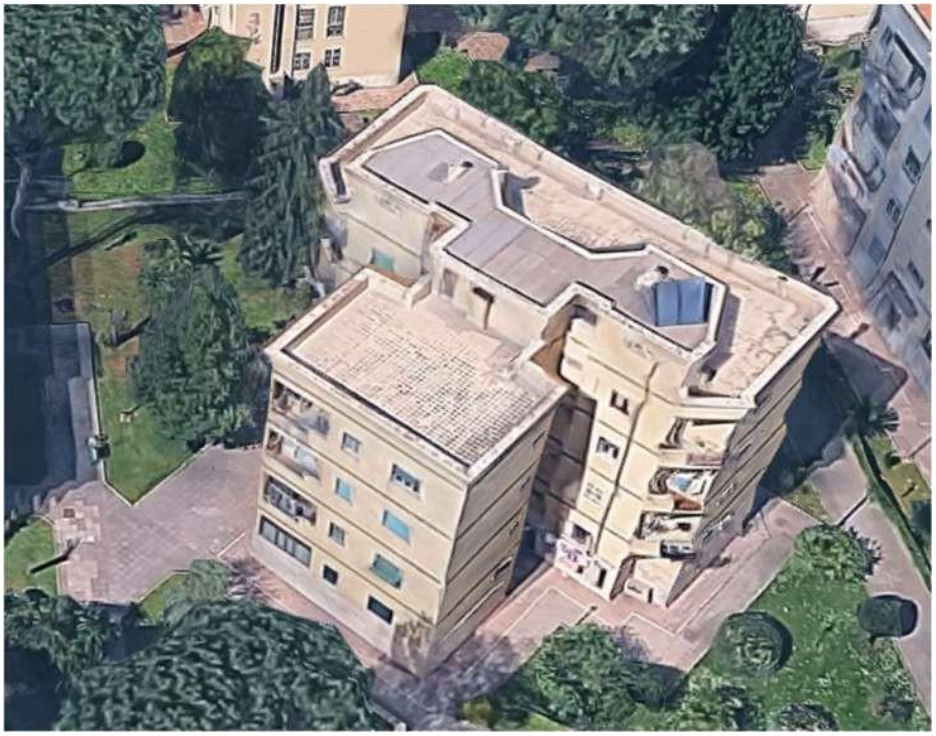
Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Documentazione ipotecaria

Allegato 1 –

Documentazione fotografica









Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

Allegato 2 –

Documentazione catastale



Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/07/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 24/07/2026

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **ROMA (H501A) (RM)**
Foglio **636** Particella **340**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.022,58**
Zona censuaria **4**,
Categoria **A/4**[a)], Classe **4**, Consistenza **6 vani**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**
Indirizzo: VIA ROVIGNO D'ISTRIA n. 38 Lotto 1 Edificio 8 Scala M Interno 3 Piano T-S1
Dati di superficie: Totale: **111 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **111 m²**

Intestati catastali

1. [redacted] (CF [redacted])

Nat[redacted] a [redacted] ([redacted]) il [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

Indirizzo

dal 27/09/1983 al 23/12/1997 antecedente l'impianto meccanografico

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

CORSO D`ITALIA n. 38 Interno 3; PT-S1 n. 38 Interno 3
Partita: **182607**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 23/12/1997 al 18/07/2024

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

VIA ROVIGNO D`ISTRIA n. 38 Lotto 1 Edificio 8 Scala M Interno 3 Piano T-S1
Partita: **2170809**

VARIAZIONE del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. O00980.1/1997)

Annotazioni: intestazione da verificare

dal 18/07/2024

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

VIA ROVIGNO D'ISTRIA n. 38 Lotto 1 Edificio 8 Scala M Interno 3 Piano T-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/07/2024 Pratica n. RM0450861 in atti dal 18/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 450861.1/2024)

Dati di classamento

dal 27/09/1983 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

Rendita: **Lire 3.190**

Zona censuaria **4**

Categoria **A/4[a)]**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **182607**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 23/12/1997

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

Rendita: **Lire 1.815.000**

Zona censuaria **4**

Categoria **A/4[a)]**, Classe **4**, Consistenza **5,5 vani**

Partita: **2170809**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 23/12/1997 al 08/07/2009
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 1.022,58**
Rendita: **Lire 1.980.000**
Zona censuaria **4**
Categoria **A/4**[a)], Classe **4**, Consistenza **6,0 vani**
Partita: **2170809**

VARIAZIONE del 23/12/1997 in atti dal 23/12/1997 AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. O00980.1/1997)

Annotazioni: intestazione da verificare
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 08/07/2009
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**
Rendita: **Euro 1.022,58**
Zona censuaria **4**
Categoria **A/4**[a)], Classe **4**, Consistenza **6,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2009 Pratica n. RM0950613 in atti dal 08/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 110740.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**
Totale: **111 m²**
Totale escluse aree scoperte : **111 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 23/12/1997, prot. n. O00980

Altre variazioni

dal 27/09/1983 al 23/12/1997
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **636** Particella **340** Subalterno **3**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/09/1983 in atti dal 23/12/1997 COMPRAVENDTA (n. 57467/1984)

Annotazioni: intestazione da verificare

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 636 Particella 340 Sub. 3

1. [redacted]
dall'impianto al 13/10/1976 antecedente l'impianto meccanografico
Diritto di: (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

1. [redacted] **(CF** [redacted] **)**
Nat[redacted] a [redacted] ( ) il [redacted]
dal 13/10/1976 al 27/09/1983
Diritto di: Usufrutto per 10/20 (deriva dall'atto 2)

2. [redacted] **_(CF** [redacted] **)**
Nat[redacted] a [redacted] ( ) il [redacted]
dal 13/10/1976 al 27/09/1983
Diritto di: Usufrutto per 10/20 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 13/10/1976 Pubblico ufficiale CARDELLI GIUSEPPE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 25636 Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 3814 n. 11108 registrato in data 26/10/1977 - VENDITA Voltura n. 1752.1/1977 in atti dal 08/04/1995

3. [redacted] **(CF** [redacted] **)**
Nat[redacted] a [redacted] ( ) il [redacted]
dal 13/10/1976 al 27/09/1983
Diritto di: nuda proprieta (deriva dall'atto 2)

1. [redacted] **(CF** [redacted] **)**
Nat[redacted] a [redacted] ( ) il [redacted]
dal 27/09/1983 al 13/05/2004
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 27/09/1983 Pubblico ufficiale NOT. M. SCARFAGNA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 11561 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1/A n. 41202 registrato in data 07/10/1983 - COMPRAVENDTA Voltura n. 57467/1984 in atti dal 23/12/1997

1. [redacted]
(CF [redacted] **)**[c)]
sede in [redacted] ( )
dal 13/05/2004 al 15/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 13/05/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO PAPI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 101556 - DONAZIONE Voltura n. 22134.1/2004 - Pratica n. RM0429105 in atti dal 04/06/2004

1. [redacted] **(CF** [redacted] **)**
Nat[redacted] a [redacted] ( ) il [redacted]
dal 15/05/2014
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 15/05/2014 Pubblico ufficiale MARMO FABRIZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5638 - RETROCESSIONE Nota presentata con Modello Unico n. 35487.1/2014 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 19/05/2014

Visura telematica

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) Codice fiscale collegato 08607300582

Data presentazione: 23/12/1997 - Data: 24/07/2026 - n. T115968 - Richiedente: SCFMCL54M23H501P

MODULARIO
F. rig. rend 497

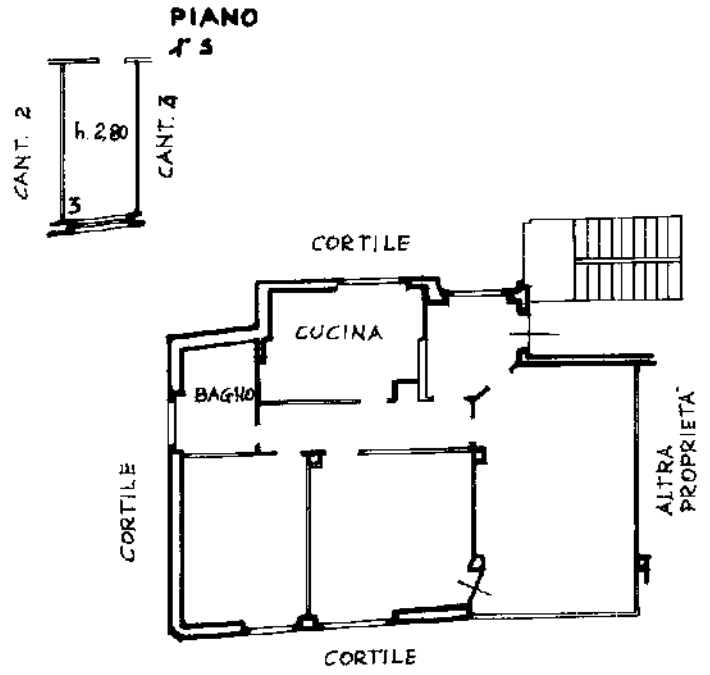
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via ROVIGNO D'ISTRIA civ. 38



PIANO

Φ 980 23-12-97

350270 97

50 000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali:
F. 636
n. 340 sub. 3

Compilata dal (Titolo, cognome e nome)
GEOM. SOMMELLA STEFANO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di ROMA n. 6997

data ... Firma ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2026 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 636 - Particella 340 - Subalterno 3 >
VIA ROVIGNO D'ISTRIA n. 38 Lotto 1 Edificio 8 Scala M Interno 3 Piano T-S1
10 metri

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 23/12/1997 - Data: 24/07/2026 - n. T115968 - Richiedente: SCFMCL54M23H501P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210 x 297) - Formato originale: A4 (210 x 297)

Allegato 3 –

Documentazione ipotecaria



Ispezione telematica

Ispezione n. T39307 del 27/07/2026

per immobile
Richiedente SCFMCL

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ROMA (RM)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 636 - Particella 340 - Subalterno 3

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate
Ulteriori restrizioni:
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 31/12/1997 al 24/07/2026

Elenco immobili

Comune di ROMA (RM) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0636 Particella 00340 Subalterno 0003

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 25/05/2004 - Registro Particolare 35084 Registro Generale 54185
   Pubblico ufficiale PAPI MARCO Repertorio 101556 del 13/05/2004
   ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 16/05/2014 - Registro Particolare 35487 Registro Generale 55244
   Pubblico ufficiale MARMO FABRIZIO Repertorio 5638/3976 del 15/05/2014
   ATTO TRA VIVI - RETROCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 11/03/2016 - Registro Particolare 18069 Registro Generale 26199
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13 del 04/01/2016
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
   Nota disponibile in formato elettronico