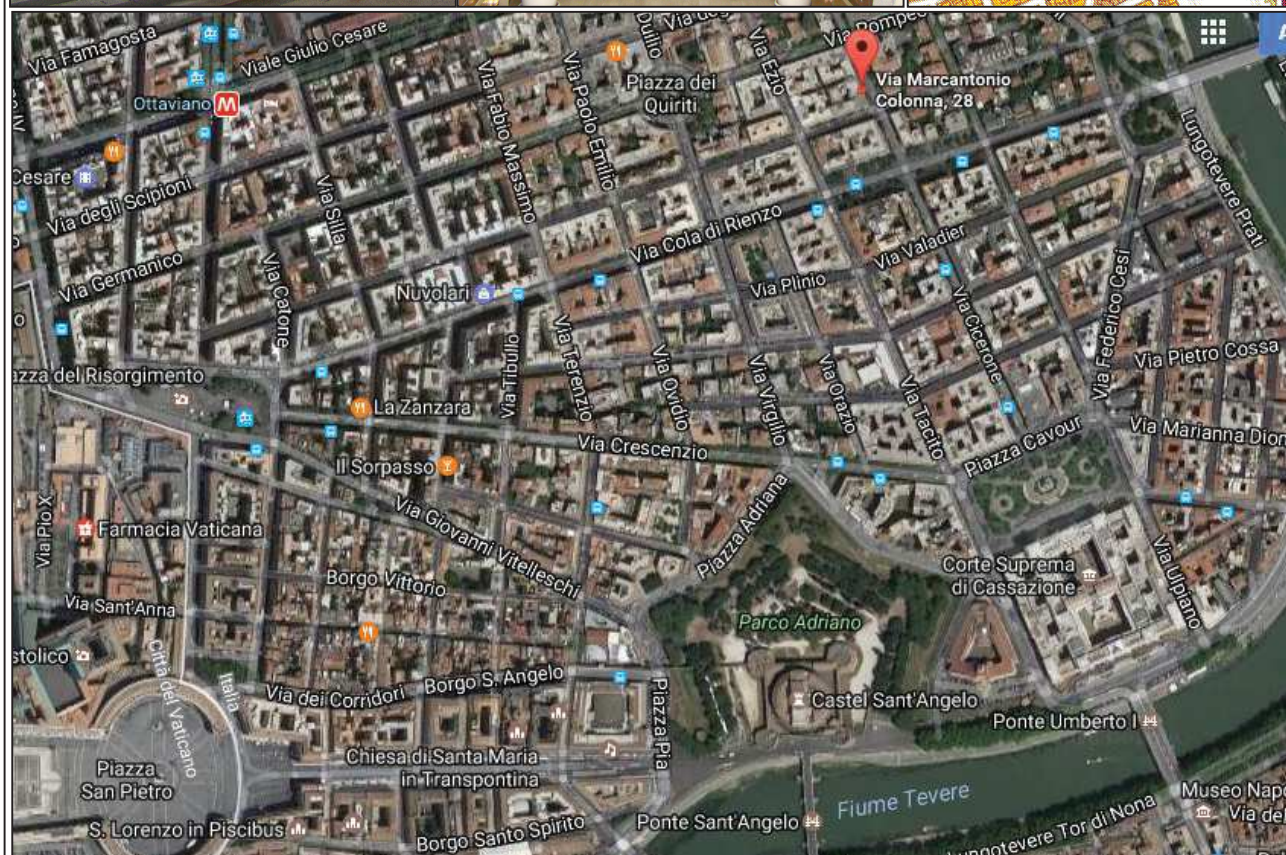


**LOTTO UNICO – SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE**  
**ALLOGGIO SITO IN ROMA, VIA MARCANTONIO COLONNA N. 28 / VIA DEI GRACCHI**  
**278 - PIANO QUARTO**



**UBICAZIONE – CONSISTENZA – CARATTERISTICHE PRINCIPALI**

L'unità immobiliare è ubicata all'interno di edificio ottocentesco, nel centralissimo quartiere "Prati", nelle immediate vicinanze dell'elegante via Cola di Rienzo, non lontano dal fiume Tevere e dalla Suprema Corte di Cassazione, dai quali dista poche centinaia di metri. La zona è

completamente urbanizzata e fornita di tutti i servizi pubblici essenziali. La fermata “Lepanto” della linea “A” della Metropolitana di Roma dista appena 150 metri. A circa 500 metri si trova la magnifica piazza del Popolo, dalla quale si dipartono le caratteristiche via del Babuino e via del Corso. A meno di 1 chilometro in linea d’aria si trovano piazza San Pietro ed il Vaticano.

Il fabbricato, che si eleva a sette piani fuori terra, oltre terrazza (lastrico solare) e ad interrato, è dotato di doppio accesso, l’uno dal civico 28 della via Colonna (esclusivamente pedonale), l’altro dal civico 278 della via dei Gracchi (anche carraio), ingressi sui cui frontoni campeggia l’anno di costruzione dell’edificio (1886).

Lo stabile è dotato di locale portineria, direttamente accessibile dall’androne di via dei Gracchi, ingresso che consente - a propria volta - anche il più agevole accesso al cortile condominiale del complesso immobiliare. Da detto cortile è altresì possibile raggiungere le varie scale presso cui sono ubicati gli alloggi condominiali, tra le quali la scala n. 3, dalla quale si accede all’appartamento in argomento. L’accesso più agevole alla medesima avviene, però, dalla via Colonna, per il tramite dell’androne pedonale di cui si è detto.

La scala, dotata di pavimento in marmo (al pari degli androni), è servita da ascensore, fruibile esclusivamente a partire dal pianerottolo ubicato tra il piano terra ed il piano primo. Tale manufatto non consente tuttavia gli sbarchi ai singoli piani, ma solamente a pianerottoli intermedi, dai quali, percorrendo una singola rampa di scale, è possibile raggiungere i pianerottoli sui quali si affacciano i vari alloggi. L’ascensore è stato realizzato, infatti, successivamente rispetto al complesso immobiliare, fruendo di una porzione del cortile condominiale, nel quale è stata ricavata la relativa colonna.

L’appartamento (interno n. 12), in pessime condizioni di manutenzione, è localizzato al piano 4° (5° fuori terra) della scala a cui si è fatto accenno. Il medesimo è costituito da ingresso, corridoio ad L, disimpegno, 5 camere, cucina e servizio igienico; l’unità immobiliare è priva riscaldamento (anche se lo stabile ne è comunque servito) e di balconi ed è pure sprovvista di pertinenze. Gli ambienti hanno un’altezza utile di circa 3,50 metri. L’appartamento è dotato di porta di entrata in legno. La pavimentazione dell’ingresso e del corridoio è in graniglia di marmo, mentre quella delle camere è costituita da cementine colorate. In bagno ed in cucina sono presenti piastrelle di rivestimento. I serramenti esterni, che versano in cattive condizioni, sono in legno verniciato, così come quelli interni. Anche le persiane sono in legno. Il cattivo stato di manutenzione ne ha consigliato la relativa rimozione su tutto il fronte della via dei Gracchi e su gran parte di quello sulla via Colonna. Tutti gli impianti sono da rifare, presentandosi in pessime condizioni.

La superficie catastale dell’alloggio è pari a m<sup>2</sup> 175.

---

#### **PREZZO A BASE D’ASTA**

---

€. 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila/00).

---

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

---

Lo stabile nel quale è ubicato l’appartamento, ricade, secondo il vigente P.R.G. della Città di Roma, nell’ambito della “Città Storica” – Tessuti ad espansione otto-novecentesca ad isolato - T4.

---

## IDENTIFICATIVI CATASTALI

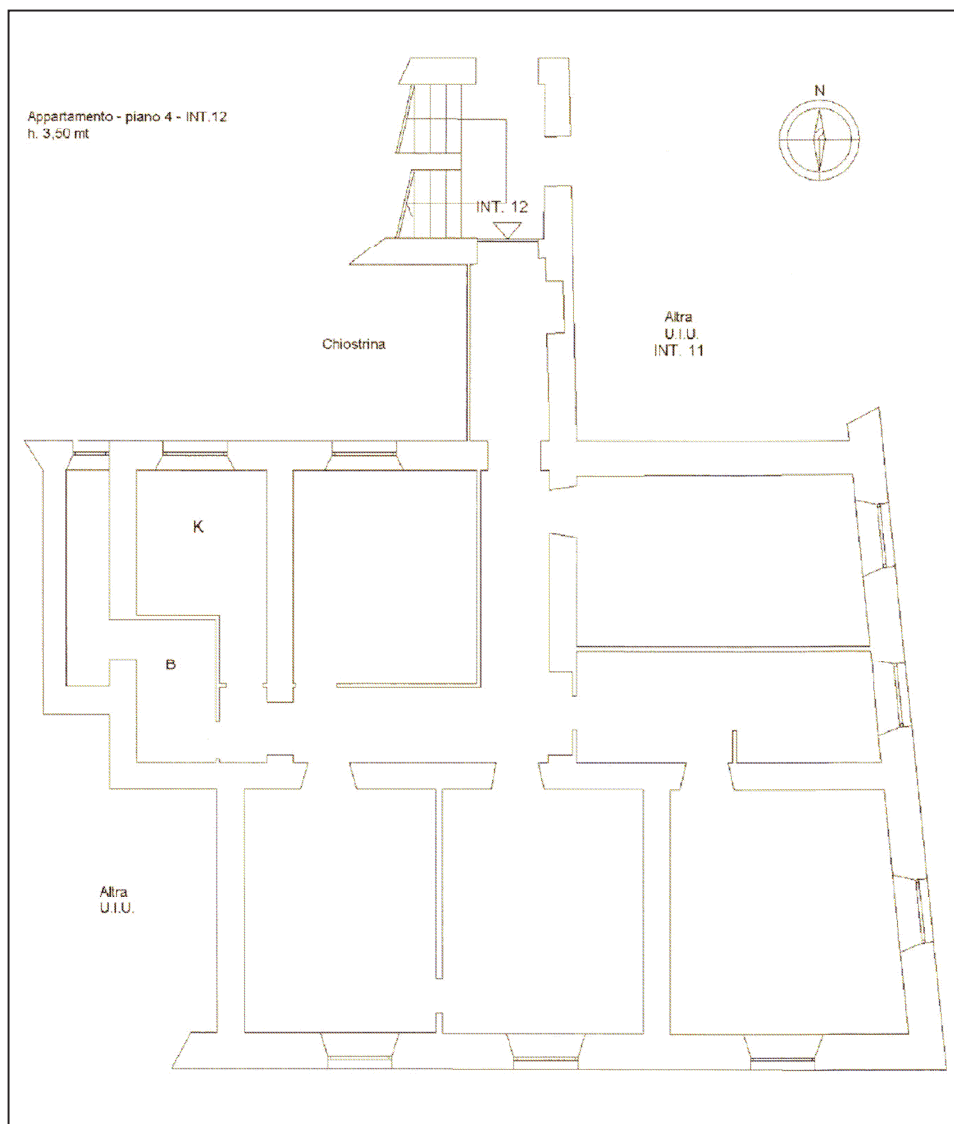
---

L'appartamento è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 406, particella 25, subalterno 58, via Marcantonio Colonna 28, piano: 4, interno: 12, Zona Censuaria 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale totale m<sup>2</sup> 175, Superficie catastale totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 175, rendita €. 1.897,98.

L'edificio insiste su area censita al Catasto Terreni del Comune di Roma al Foglio 406, particella 25.

## PLANIMETRIA CATASTALE (FUORI SCALA)

---



---

## COERENZE

---

Nord: chiostrina, pianerottolo e vano scale del condominio, altro alloggio del piano (interno 11);

Est: altro alloggio del piano (interno 11) e soprassuolo via Marcantonio Colonna;

Sud: altro alloggio del condominio e soprassuolo via dei Gracchi 278;

Ovest: chiostrina ed altro alloggio del condominio.

---

**PROVENIENZA**

---

Il bene è pervenuto all'A.P.S.P. Casa Benefica:

- In proprietà indivisa, nella misura del 50%, dalla signora Bonacina Emilia, vedova Bottone Bruto, deceduta in Roma il 23 gennaio 1931, in forza di legato disposto con testamento olografo del 16 maggio 1930, pubblicato con verbale del notaio Velio Ballerini Carlo di Torino in data 7 marzo 1931, repertorio n. 4779, registrato a Torino il 12 marzo 1931 al n. 9249, vol. 972. Detto legato venne accettato dall'allora I.P.A.B. Casa Benefica con deliberazione del 31 marzo 1931 (autorizzazione prefettizia concessa con Decreto n. 20827/33908 del 4 agosto 1931). All'epoca l'immobile era gravato da usufrutto in favore della signora Bonacina Carolina, diritto successivamente estintosi con il decesso di quest'ultima, avvenuto in Roma il 22 luglio 1940;
- Nella rimanente misura del 50%, in proprietà indivisa, per effetto dell'atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Tomaselli di Torino, rep. 458096/18418, del 19 maggio 2006, registrato a Torino il successivo 25 maggio al n. 4001/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 31 maggio 2006 ai nn. 70993/40810. Con il medesimo atto l'allora I.P.A.B. Casa Benefica si era altresì obbligata a non destinare l'alloggio a finalità diverse rispetto a quelle di cui all'art. 2 del proprio Statuto, o comunque estranee alla propria attività istituzionale (vincolo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 31 maggio 2006 ai nn. 70994/40811). Prima dell'atto di vendita, si provvederà a prestare formale consenso alla cancellazione di tale vincolo presso la competente Conservatoria, con spese a carico all'A.P.S.P. Nell'atto stesso era altresì contemplato (all'art. 2) il diritto di opzione in favore della Città di Torino nel caso in cui l'allora I.P.A.B. Casa Benefica avesse deciso di alienare l'immobile. Tale atto è stato novato con atto del Segretario Generale Reggente della Città di Torino Dr. Flavio Roux, rep. APA 2512 del 15 febbraio 2019, registrato a Torino il 26 febbraio 2019 al n. 4024/1T.

---

**VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS. 42/2004 O NORME ANTECEDENTI**

---

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, con nota prot. 1812 del 16 febbraio 2006, ha dichiarato che l'unità immobiliare non riveste l'importante interesse artistico e storico richiesto dalla normativa di tutela, non rientrando, conseguentemente, l'alienazione della stessa nei casi previsti dal Titolo I del D.Lgs 42/2004.

---

**STATO OCCUPATIVO**

---

Libero.

---

**CONDOMINIO**

---

Il regolamento di condominio del complesso immobiliare di cui alloggio fa parte è stato depositato con atto a rogito notaio Cavicchioni, rep. 2831 del 26 settembre 1923, registrato il successivo 13 ottobre 1923, al n. 4774/430.

Devono intendersi comprese nella vendita le ragioni di comproprietà sulle parti dell'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte che ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. o comunque per legge, uso o destinazione siano da ritenersi comuni.

---

#### **RIPARTIZIONE SPESE CONDOMINIALI ED UTENZE**

---

Tutte le spese condominiali ordinarie e straordinarie afferenti l'unità immobiliare oggetto d'alienazione - a far tempo dalla data di aggiudicazione definitiva (ancorché deliberate dall'Assemblea di condominio anteriormente al rogito notarile) - saranno a carico dell'aggiudicatario/a.

Attualmente, per quanto consta, i millesimi di pertinenza dell'alloggio rispetto alla proprietà generale sono pari a 19,194/1.016,45.

Sono a carico dell'acquirente anche tutte le spese relative alle utenze, i cui contratti dovranno essere direttamente volturati dallo stesso in proprio favore, ove non ancora disdettati.

---

#### **CONDIZIONI DELLA COMPRAVENDITA ED ULTERIORI NOTE**

---

L'alloggio verrà venduto in piena proprietà, a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.) e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e dipendenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Il lotto sarà altresì trasferito libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte della Città di Torino e dell'A.P.S.P. Casa Benefica di ulteriori opere di ultimazione, migliona, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in *loco*.

Le modificazioni all'unità immobiliare che possano determinare cambio di destinazione d'uso comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione.

Deve ritenersi espressamente esclusa dalla presente alienazione la quota di titolarità detenuta tanto dall'A.P.S.P. Casa Benefica, quanto dalla Città di Torino (che assomma a millesimi 9,597/903,48 per ciascuno degli Enti), sulle unità immobiliari di proprietà condominiale individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 406, particella 25, subalterni 46, 63, 503, 504, 505, 506, 507, 508 e 521.

Nell'ipotesi in cui in futuro, sussistendone tutti i presupposti, la Città di Torino e/o l'A.P.S.P. Casa Benefica intendessero addivenire all'alienazione (l'una o entrambe) della quota posseduta da ciascuna sui beni condominiali di cui si è detto, colui che in allora sarà il proprietario dell'alloggio oggetto del presente procedimento di alienazione avrà diritto ad acquistare in opzione tali quote (opzione da esercitarsi entro il termine di giorni 60 dalla ricezione della relativa comunicazione), discendendo originariamente le stesse dalla titolarità dell'appartamento in questione.

Si rappresenta che l'atto di alienazione dell'immobile sarà sottoposto a condizione sospensiva, ai sensi di quanto disposto dall'art. 16, comma 7, della legge Regione Piemonte n. 12/2017, come meglio descritto al punto 4.1 del Disciplinare di gara, a cui si rinvia per ogni approfondimento.

---

## **PARTE SECONDA – CARATTERISTICHE TECNICHE**

---

---

### **PROVVEDIMENTI EDILIZI**

---

La costruzione della porzione dell'edificio compendiate l'unità immobiliare oggetto di alienazione risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Successivamente sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) a sanatoria, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, protocollata il 18/07/2019 al n. CA 2019/145962 (diritti di segreteria e sanzione pecuniaria corrisposti il 18/07/2019).

---

### **CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

---

Le facciate esterne dello stabile si presentano generalmente in discrete condizioni di manutenzione. Recenti interventi di manutenzione hanno interessato sia il lastrico solare, che si presenta in normali condizioni di manutenzione, sia il vano scale, ora in ottime condizioni.

Viceversa l'alloggio, come anticipato, si presenta in pessime condizioni di manutenzione.

---

### **CLASSE ENERGETICA / APE**

---

L'alloggio è collocato in classe energetica "D".

L'Indice Prestazione Energetica non rinnovabile è pari a 138,38 Kwh/m<sup>2</sup> anno.

È disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica n. 5809126000079635 del 22/07/2019, avente scadenza il 22/07/2029.

---

### **CERTIFICATO AGIBILITÀ**

---

Non è disponibile il certificato di agibilità dell'immobile, che si dichiara essere stato costruito prima del 1934.

---

### **AMIANTO**

---

Non si può escludere che all'interno del complesso immobiliare e della specifica unità immobiliare vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza l'acquirente dovrà ottemperare a quanto prescritto dal D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e

dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

---

## **OPERE STRUTTURALI**

---

Non è disponibile la documentazione relativa ai progetti strutturali ed ai relativi certificati di collaudo delle porzioni edificate. Si rappresenta in tal senso che l'immobile è stato realizzato prima del 1939. Non si dispone di informazioni che possano garantire in merito alla capacità portante delle strutture in conformità alle destinazioni d'uso legittimate.

---

## **IMPIANTI**

---

Gli ambienti sono forniti di impianto elettrico, idraulico, e gas da cucina, mentre risulta assente, come anticipato, l'impianto di riscaldamento (anche se lo stabile ne è comunque servito). Detti impianti si presentano in pessime condizioni e sono integralmente da rifare.

Con riferimento all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la Città di Torino e l'A.P.S.P. Casa Benefica non forniscono alcuna garanzia circa la conformità degli impianti dell'alloggio e delle relative parti condominiali alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati. L'aggiudicatario è avvertito delle conseguenze alle persone ed alle cose che possono derivare dalla non conformità di tali impianti alle norme che li riguardano e dichiara di aver preso visione di tali impianti e di essere consapevole dei rischi che si assume con riferimento al loro specifico stato ed esonera la Città di Torino e l'A.P.S.P. Casa Benefica da ogni responsabilità per eventuali danni di qualsiasi natura che tale stato provochi a chiunque.