



ALMA MATER STUDIORUM | AREA
UNIVERSITÀ DI BOLOGNA | DEL PATRIMONIO

Sede legale: Via Zamboni n.33 - 40126 BOLOGNA Sede operativa: Via Acri n.3 - 40126 BOLOGNA
Tel. 051 – 2098819 / 2098862 / 2098863 Fax 051 – 2098827

COMUNE DI ROMA (RM)

UNITÀ IMMOBILIARE: via Achille Mauri, 28 – INT.7

Foglio 191, Mappale 8

Sub 7 (appartamento) – 506 (posto auto coperto)

CODICE LOTTO UNIBO 2024/03

PERIZIA DI STIMA



SOMMARIO

A. ASPETTI GENERALI

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1. Cenni storici della zona

B.2. Ubicazione dell'immobile

B.3. Descrizione generale

B.4. Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.5. Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

B.6. Stato manutentivo

B.7. Stato locativo

B.8. Consistenze

B.9. Inventario dei beni immobili alienabili

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

C.1. Proprietà

C.2. Situazione catastale

C.3. Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1. Conclusioni

F. ALLEGATI

F.1. Inquadramento territoriale

F.2. Mappa Catastale

F.3. Rilievo planimetrico dell'immobile

F.4. Planimetria con difformità

F.5. Visure Catastali

F.6. Foto Esterno

F.7. Foto Interni

F.8. Decreto di Vincolo

F.9. Autorizzazione alla vendita

A. ASPETTI GENERALI

Con atto di compravendita rep.6385 Racc.1345 del 29/12/1980 la sig.ra Lidia Veronesi acquista varie unità immobiliari tra cui un appartamento con posto auto coperto in Roma Via Achille Mauri n.28 censito al Foglio 191 mappale 8 sub 7 (appartamento e cantina) e sub 506 (posto auto coperto a seguito di iscrizione in Catasto con prot. RM 0540184 del 14/07/2004).

Con testamento olografo, reso pubblico dal notaio Leonardo Milone (Roma) con verbale in data 19/02/2003 Rep. 53273/10344 la defunta Sig.ra Lidia Veronesi nomina erede universale l'Università di Bologna.

L'Università di Bologna accetta l'eredità con atto del 16/04/2003 a rogito Notaio Dott. Federico Stame (Bologna) rep. n. 47148 fasc.n. 16956 e relativa nota di trascrizione.

Con verbale di inventario 03/07/2003 a rogito Notaio Dott. Mario Liguori (Roma) rep.n.133539 raccolta 26996 vengono individuati tutti i cespiti immobiliari oggetto della successione in favore dell'Università che saranno poi oggetto di dichiarazione di successione n. 3/223 del 18/09/2003 (Uff. Entrate Roma 2 prot.n.2003 176516).

Con atto ricevuto dal Notaio Mario Liguori il 19 luglio 2004, repertorio n. 137912, viene effettuata una divisione a titolo transattivo fra l'Università di Bologna e Guido Monarini, marito della defunta Lidia Veronesi, con riconoscimento al sig. Monarini dell'usufrutto di tutti gli immobili oggetto del lascito quale riconoscimento di diritti per lesione della quota di legittima dello stesso.

Viene presentata richiesta dall'Università di Bologna di ricongiungimento della piena proprietà con eliminazione dell'usufrutto per decesso dell'usufruttuario a seguito di cessazione dell'usufrutto. La pratica è stata espletata il 19/02/2015 n.22853.1/2015 in atti dal 10/04/2015 (protocollo RM 0244933).

B. DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1. Cenni storici della zona

Della Vittoria è il nome del quindicesimo dei 35 quartieri di Roma, indicato sulle targhe stradali con Q. XV, e rappresenta l'ultimo fra i primi quindici istituiti nel 1921. Istituito con il nome di Milvio nel 1921. Il Milvio, tra i primi 15 quartieri, rientrò tra quelli interessati dalle variazioni di territorio tra quartieri e suburbi e suburbi e agro, stabilite dalla Delibera del Governatore n° 1222 del 27 febbraio 1932: difatti, stante quanto riportato nella delibera "... (omissis)... allo scopo di adattare le circoscrizioni allo stato di fatto creatosi per effetto dell'intenso movimento edilizio e demografico, si ritenne necessario modificare i limiti dei quartieri i quali assorbono, in diverse proporzioni, una parte del circostante suburbio, mentre i suburbi assorbono una parte dell'agro romano... (omissis)", da tale data il suo territorio, che nel 1921 era circoscritto dai seguenti limiti "fra la via Trionfale, il viale delle Milizie, il lungotevere Michelangelo, il viale di Circonvallazione", nel 1932, inglobando una parte dell'omonimo suburbio, fu esteso con i nuovi limiti "viale delle Milizie - riva destra del Tevere fino a Ponte Milvio - piazzale di Ponte Milvio - via Cassia - via della Camilluccia - via Igea - via Trionfale".

B.2. Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto della perizia è ubicato in Roma Zona Nord-Ovest Via Achille Mauri n°28, quartiere Trionfale vicino alla Riserva naturale dell'Insugherata, agli ospedali S. Filippo Neri e Gemelli e alle stazioni S. Filippo Neri e Monte Mario.

B.3. Descrizione generale

Il compendio immobiliare appartiene ad uno stabile realizzato negli anni '70. È costituito da: un appartamento ubicato al piano terzo, composto da 3 locali, 2 bagni, cucina e 3 terrazzi, oltre alla cantina al piano interrato e al posto auto coperto nel cortile.

B.4. Principali caratteristiche costruttive e di finitura

A livello strutturale l'edificio è stato realizzato, visto il periodo di costruzione, con strutture portanti in cemento armato e strutture orizzontali con solai misti (cemento armato e laterizi); le tamponature sono intonacate. Le finiture risalgono all'anno di costruzione con pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine prevalentemente in ceramica e sanitari di tipo corrente; la porta d'ingresso è in legno, mentre quelle interne sono in legno e vetro; le finestre in legno con vetri monolitici. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e telefonico gli impianti di cui all'articolo 1 del D.M. n. 37/08 esistenti nei cespiti oggetto del presente atto potrebbero non essere conformi alle normative, anche comunitarie, in materia di sicurezza vigenti all'epoca della loro realizzazione; il riscaldamento è centralizzato.

Attestato di prestazione energetica CLASSE ENERGETICA E codice identificativo 580912600049951 del 09/05/2019 prot.355101 in scadenza il 09/05/2029.

B.5. Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni ed integrazioni, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662, si dichiara che:

a) la costruzione del fabbricato nel quale sono compresi i cespiti in oggetto è stata realizzata in base al progetto 17465/68 ed in conformità della licenza edilizia n. 1676 rilasciata dal Comune di Roma il 20 luglio 1968 e successivi progetti di variante:

- progetto di variante senza aumento di cubatura n.35938/69, licenza edilizia in variante n.234 del 17 febbraio 1971;

- n.19501/71, licenza edilizia in variante n.581 del 26 aprile 1972;

I locali sono parzialmente difformi rispetto alle risultanze dei titoli edilizi a causa dell'apertura di una porta interna all'appartamento, della demolizione di una porta prevista e della creazione di un armadio a muro al posto di una doccia, come da planimetria allegata (F.4.).

Tali difformità non inficiano la commerciabilità dell'immobile, come da Cass. Sez. Unite n.8230 del 22/03/2019, inoltre trattandosi di abuso minore risulta sanabile dall'acquirente con la presentazione di una CILA in sanatoria al costo a titolo di sanzione pecuniaria e relativi diritti istruttori di circa € 1.251,24, costo del quale si è tenuto conto nella stima per la base di asta e che rimane interamente a carico dell'acquirente al pari di ogni altro onere che dovesse derivare dalla detta sanatoria.

b) tale fabbricato è stato dichiarato abitabile dal predetto Comune in data 3 luglio 1980 col provvedimento n. 213.

B.6. Stato manutentivo

L'immobile verrà venduto nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive, se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto, ivi compresi gli oggetti presenti nello stesso. L'eventuale spesa per opere condominiali di manutenzione straordinaria concernenti le parti comuni e/o private che dovesse essere approvata dall'assemblea condominiale nelle more della presente asta, sarà a carico dell'acquirente.

L'immobile è in discreto stato di manutenzione.

B.7. Stato locativo

L'immobile risulta libero da vincoli locativi.

B.8. Consistenze

La consistenza globale dei beni si calcola utilizzando come parametro la "superficie utile lorda raggugiata" o "superficie commerciale" secondo il DPR 138/98, considerando:

- la somma delle superfici coperte dei vani principali, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali,
- considerati al 50% se in comune con altre U.I.;
- balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva al 30%
- la somma delle superfici scoperte o assimilate di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare (quota pari al 10%).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA				
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Abitazione - Parte di Edificio)				
Piano	Tipologia Locali	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Raggiuglio	Superficie Commerciale (mq)
Piano Interrato	Cantina	9.1	0.25	2.28
Piano Terzo	Appartamento	96.0	1	96.00
	Terrazza	26.58	0.3	7.97
TOTALE				106.2

B.9. Inventario dei beni immobili alienabili

L'immobile oggetto della perizia è inserito nel Piano Valorizzazione Immobili 2024-2026 dell'Università di Bologna deliberato in CDA il 20/12/2023 (prot. n. 0386510 del 21/12/2023).

C. DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE

C.1. Proprietà

Titolo di Proprietà: il bene è intestato a Alma Mater Studiorum – Università di Bologna con sede in Bologna, C.F. 80007010376, con diritti e oneri pari a 1000/1000.

C.2. Situazione catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Roma (RM) così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI - ROMA (RM)									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Iscrizione al Catasto
191	8	7	5	A/2	3	5.5 vani	106 mq	1193.02€	--
191	8	506	5	C/6	6	10 mq	10 mq	61.46 €	RM0540184 del 14/07/2004

CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI

Con riferimento alla previsione dell'art.29 c.1 bis della legge 27/2/1985 n.52 che indica che "1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari"

SI DICHIARA CHE

I sopra riportati dati catastali e le planimetrie catastali allegate (scheda n°. 815477 del 11/01/1973 per l'appartamento e scheda n°. RM0540184 del 14/07/2004 per il posto aut) ai fini di cui all'art.29 c.1 bis della legge 27/2/1985 n.52 (identificazione catastale e planimetrie depositate in catasto) dell'immobile sono conformi allo stato di fatto, in quanto le difformità rilevate non sono tali da determinare variazioni delle rendite catastali e dunque le risultanze planimetriche risultano attendibili quanto all'individuazione dei dati catastali rilevanti sul piano reddituale (Cassazione Civ. Sez.2 Num. 11507 Anno 2016).

Rimangono a carico dell'acquirente eventuali ulteriori attività di regolarizzazione urbanistico – edilizie.

C.3. Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.8.

D. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

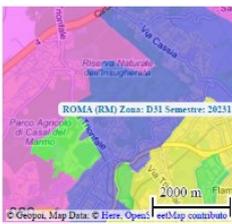
In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. (2023 S1) relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
Provincia: ROMA
Comune: ROMA
Fascia/zona: Periferica/MONTE MARIO ALTO (VIA AUGUSTO CONTI)
Codice zona: D69
Microzona: 61
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni




Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2300	3400	L	9,5	13,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2100	3100	L	8,8	12,8	L
Box	Normale	1050	1500	L	5,8	8,3	L
Posti auto coperti	Normale	800	1150	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3	4,5	L

E. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

A) Appartamento SUB 7

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI				
Comune	ROMA		PROV.	Roma
ZONA OMOGENEA	Monte Mario Alto		COD.	D69
TIPOLOGIA	Abitazioni civili	Des.	Residenziale	
	VALORI		MIN	MAX
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)		2300	3400
Media dei Valori Commerciali	$(VC_{min}+VC_{max})/2$		2850	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
	COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci)	cm.(e)	scelta	valore
TIPOLOGIA	Casa Singola	1,04		1
	Casa a Schiera	1,02		
	Plurifamiliare	1,00	X	
FINITURE	Signorili	1,05		1
	Civili	1,00	X	
	Economiche	0,90		
	Piano Interrato	0,75		1,05

PIANO (con ascensore)	Piano Terra	0,95- 1,00		1,05
	Piani Superiori	0,98- 1,05	X	
	Ultimo Piano	1,10		
SERVIZI IGENICI	Doppio	1,05	X	1,05
	Singolo	1,00		
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		1
	Centrale	1,00	X	
	Assente	0,80		
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,02
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02	X	
	Assenti	1,00		
DIMENSIONE	fino a 120 mq	1,00	X	1
	oltre i 120 mq	0,90		
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1
	Doppia/ordinaria	1,00	X	
	Strada pubblica	0,95		
	Cortile interno	0,90		
Prodotto dei coefficienti di merito estrinsechi		∏ cm.(e)		1,1133045
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)		Vbase.OMI	3172,917825
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTÀ	Meno di 5 anni	1,00		0,69
	Da 5 a 15 anni	0,99- 0,90		
	Da 15 a 30 anni	0,89- 0,80		
	Da 30 a 50 anni	0,79- 0,70		
	Più di 50 anni	0,69- 0,60	X	
DEGRADO	Assente	1,04		1
	Modesto	1,02		
	Ordinario	1,00	X	
	Medio	0,90		
	Alto	0,80		
Prodotto dei coefficienti di merito intrinsechi		∏ cm.(e)		0,68089
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato al MQ ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)		VM.a (mq)	2160,41
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)			SVC	106,2
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV		VM.a (tot)	€ 229.435,33

B) Posto Auto SUB 506

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI				
Comune	ROMA		PROV.	Roma
ZONA OMOGENEA	Monte Mario Alto		COD.	D69
TIPOLOGIA	Abitazioni civili	Des.	Residenziale	
		VALORI	MIN	MAX
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)		800	1150
Media dei Valori Commerciali	$(VC_{min}+VC_{max})/2$		975	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci)		cm.(e)	scelta	valore
ZONA	alta difficoltà parcheggio	1,20		1,05
	difficoltà parcheggio	1,05	X	
	nessuna difficoltà parcheggio	0,70		
Prodotto dei coefficienti di merito intrinseci		∏ cm.(e)		1,05
$V_{min.OMI} < V_{base.OMI} > V_{max.OMI}$				
Valore di mercato al MQ ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)		VM.a (mq)	1023,75
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)			SVC	10
Valore di mercato ATTUALE posto auto scoperto	VM.a (mq) x SCV		VM.a (tot)	€ 10.237,50

C) Costi CILA in sanatoria

CILA IN SANATORIA				
Comune	ROMA		PROV.	Roma
ZONA OMOGENEA	Monte Mario Alto		COD.	D69
TIPOLOGIA	Abitazioni civili	Des.	Residenziale	
Sanzioni pecuniarie previste dal Regolamento Edilizio comunale				
				€ 1.251,24

VALORE DI MERCATO TOTALE (A+B+C) = € 240.924,07

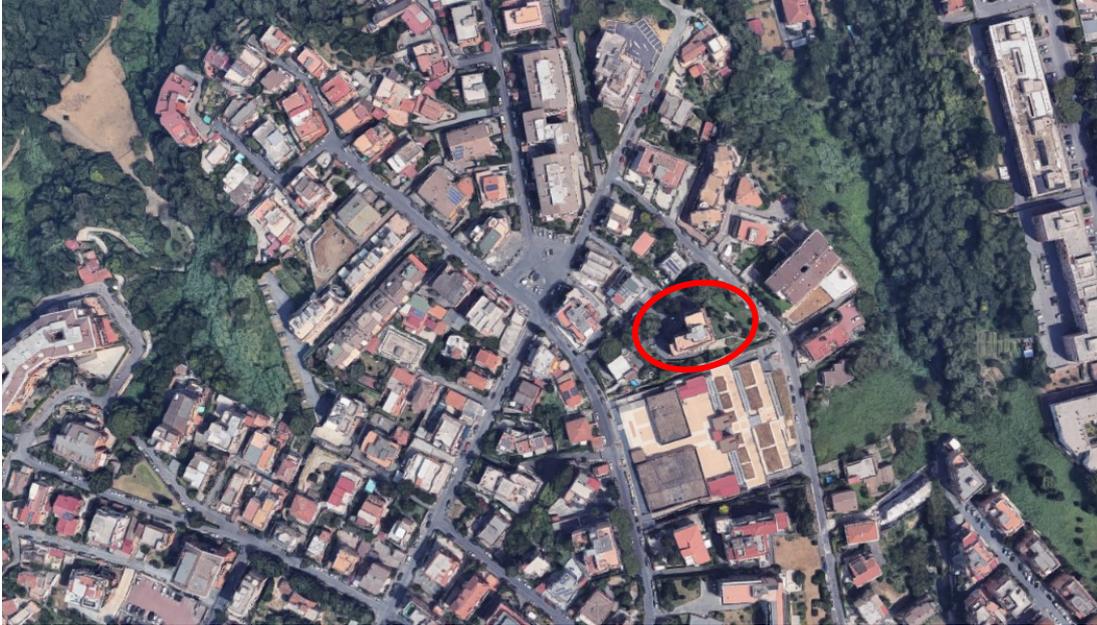
E.1. Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato del lotto in oggetto possa ritenersi pari a euro 241.000,00 (euro Duecentoquarantunomila/00) corrispondente all'arrotondamento di € 240.924,07.

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

F. ALLEGATI

F.1. Inquadramento territoriale



F.2. Mappa Catastale



F.3. Rilievo planimetrico dell'immobile

MODULARIO
E - Co. 2. T. - B1

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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI - LEGGE 11 APRILE 1976, N. 63)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via A. MAURI n° 28
Data SOC. IMA SORIA S.r.l. con sede in Roma Via A. MAURI n° 28
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

PIANO TERZO
INT. 7

SCHEDA H. n° 815477

PIANO 3° S.S.

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>Comune di <u>ROMA</u> (150) - < Foglio 191 Parmella 8 - Subalterno 7 ></p> <p>DATA <u>25/05/2010</u> PROG. N°</p>	<p>Completato dal <u>P.T.O. IND. LG</u> (Titolo, nome e cognome del tecnico) <u>MAURIZIO CECARANGOLI</u> Iscritto all'Albo dei <u>P.T. IND. LI</u> della Provincia di <u>LAZIO (T.P.S. 204)</u></p> <p>DATA <u>25/05/2010</u> Firma: <u>Maurizio C. Maurizi</u></p>
--	---

1 - Spaziatura al 25/05/2010 - Roma - Foglio 191 Parmella 8 - Subalterno 7 - Data presentazione: 11/01/1973 - Data: 25/05/2010 - n. B00147316 - Richiedente Tot scheda: 1 - Formato di acq.: A3(250x375) - Formato di stampa: A3(250x375) - Formato di scala: 1:1

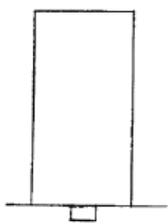
Data: 25/05/2010 - n. BO0147328 - Richiedente

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

Dichiarazione protocollo n. RM0540184del 14/07/2004	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Achille Mauri civ. 28	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Biasucci Donato
Foglio: 191	Iscritto all'albo:
Particella: 8	Geometri
Subalterno: 506	Prov. Roma N. 7883

Scheda n. 1 Scala 1:100

PLANOLETTA
Posto auto coperto n. 7



- Simulazione di situazione di esodo - Comune di ROMA (RM0540184) - Foglio 191 Particella 8 - Subalterno 506 - VIA ACHILLE MAURI n. 28 piano: 1 interno: 7

Ultima Planimetria in atti
Data: 25/05/2010 - n. BO0147328 - Richiedente
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

F.5. Visure Catastali

Appartamento

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 191 Particella: 8 Sub.: 7

INTESTATO

1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		191	8	7	5		A/2	3	5,5 vani	Totale: 106 m ² Totale: escluse aree scoperte** : 98 m ²	Euro 1.193,02	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano S1 - 3										
Notifica		Partita Mod.58 -										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 191 - Particella 8

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		191	8	7	5		A/2	3	5,5 vani		Euro 1.193,02	VARIAZIONE del 03/10/2014 Pratica n. RM0635549 in atti dal 03/10/2014 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 123993.1/2014)
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano S1 - 3										
Notifica		Partita Mod.58 -										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 191 - Particella 8

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		191	8	7	5		A/2	3	5,5 vani		L. 2.310.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano S1										
Notifica		Partita 1658772 Mod.58 -										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		191	8	7	5		A/2	3	5,5 vani		Euro 2,07 L. 4.015	Voltura del 29/12/1980 in atti dal 01/03/1989 (n. 5039/1981)
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano S1										
Notifica		Partita 1658772 Mod.58 -										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		191	8	7	5		A/2	3	5,5 vani		L. 4.015	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA A.MAURI n. 28 Interno 7 Piano S1 - 3										
Notifica		Partita 254837 Mod.58 -										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

DATI DERIVANTI DA	RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/02/2015 Pubblico ufficiale PASSARINI Sede BOLOGNA (BO) - ELMINAZIONE USUFRUTTO PER DECESSO Voltura n. 22853.1/2015 - Pratica n. RM0244933 in atti dal 10/04/2015
-------------------	---

Situazione degli intestati dal 19/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 19/02/2015
2	MONARINI Guido nato a BOLOGNA (BO) il 31/07/1922	MNRGDU22L31A944Q*	(8) Usufrutto 1/1 fino al 19/02/2015
DATI DERIVANTI DA	Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale LIGUORI MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 137912 - DIVISIONE Trascrizione n. 59726.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/08/2004		

Situazione degli intestati dal 12/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 100/100 fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/11/2002 - US Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 223 n. 3 registrato in data 18/09/2003 - SUCCESSIONE Voltura n. 893035.2/2003 - Pratica n. 1155003 in atti dal 09/12/2003		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VERONESI Lidia nata a BOLOGNA (BO) il 23/07/1925	VRNLDI23L63A944E*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 12/11/2002
DATI DERIVANTI DA	Atto del 29/12/1980 Pubblico ufficiale ROSSI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6385 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5039.1/1981 - Pratica n. RM0753887 in atti dal 19/06/2007		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 29/12/1980 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VENORWESI Lidia nata a BOLOGNA (BO) il 23/07/1925		(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 29/12/1980
DATI DERIVANTI DA	Documento del 29/12/1980 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 6385 Rogante LUIGI ROSSI Sede ROMA (RM) Registrazione UR n. 3416 (n. 5039/1981)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 01/08/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	IMMOBILIARE SONIA S.R.L. sede in ROMA (RM)	0513540584*	fino al 29/12/1980
DATI DERIVANTI DA	Documento del 01/08/1979 Voltura in atti dal 01/03/1989 Repertorio n.: 2371 Rogante ROSSI LUIGI Sede ROMA (RM) Registrazione UR Volume F2456 n. 12625 del 03/08/1979 (n. 7332/1982)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOC IMM RE SONIA SNC CON SEDE H501		fino al 01/08/1979
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).

Posto auto



Data: 27/02/2024 Ora: 13.08.23 Segue
Visura n.: T227951 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 191 Particella: 8 Sub.: 506

INTESTATO		
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376* (1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	191	8	506	5		C/6	6	10 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 61,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano T									
Notifica		Paritta									
Annotazioni		di studio: classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 191 - Particella 8

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	191	8	506	5		C/6	6	10 m ²		Euro 61,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2005 Pratica n. RM0543833 in atti dal 19/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 78512.1/2005)
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano T									
Notifica		Paritta									
Annotazioni		di studio: classamento proposto e rettificato(d.m. 701/94)									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 191 - Particella 8



Data: 27/02/2024 Ora: 13.08.23 Fine
Visura n.: T227951 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/07/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1	191	8	506	5		C/6	5	10 m ²		Euro 52,68	UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 14/07/2004 Pratica n. RM0540184 in atti dal 14/07/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6406.1/2004)
Indirizzo		VIA ACHILLE MAURI n. 28 Interno 7 Piano T									
Notifica		Paritta									
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 19/02/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 19/02/2015 Pubblico ufficiale PASSARINI Sede BOLOGNA (BO) - ELIMINAZIONE USUFRUTTO PER DECESSO Volturna n. 22853.1/2015 - Pratica n. RM0244933 in atti dal 10/04/2015			

Situazione degli intestati dal 19/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITA' DI BOLOGNA sede in BOLOGNA (BO)	80007010376*	(2) Nuda proprieta' 1/1 fino al 19/02/2015
2	MONARINI Guido nato a BOLOGNA (BO) il 31/07/1922	MNRGDU22L31A944Q*	(8) Usufrutto 1/1 fino al 19/02/2015
DATI DERIVANTI DA Atto del 19/07/2004 Pubblico ufficiale LIGUORI MARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 137912 - DIVISIONE Trascrizione n. 59726.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/08/2004			

Situazione degli intestati dal 14/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VERONESI Lidia nata a BOLOGNA (BO) il 23/07/1925	VRNLDI31L33A844E*	(1) Proprieta' 100/100 fino al 19/07/2004
DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 14/07/2004 Pratica n. RM0540184 in atti dal 14/07/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6406.1/2004)			

Visura telematica esente per fini istituzionali
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

F.6. Foto Esterno



Foto da via Rimessola

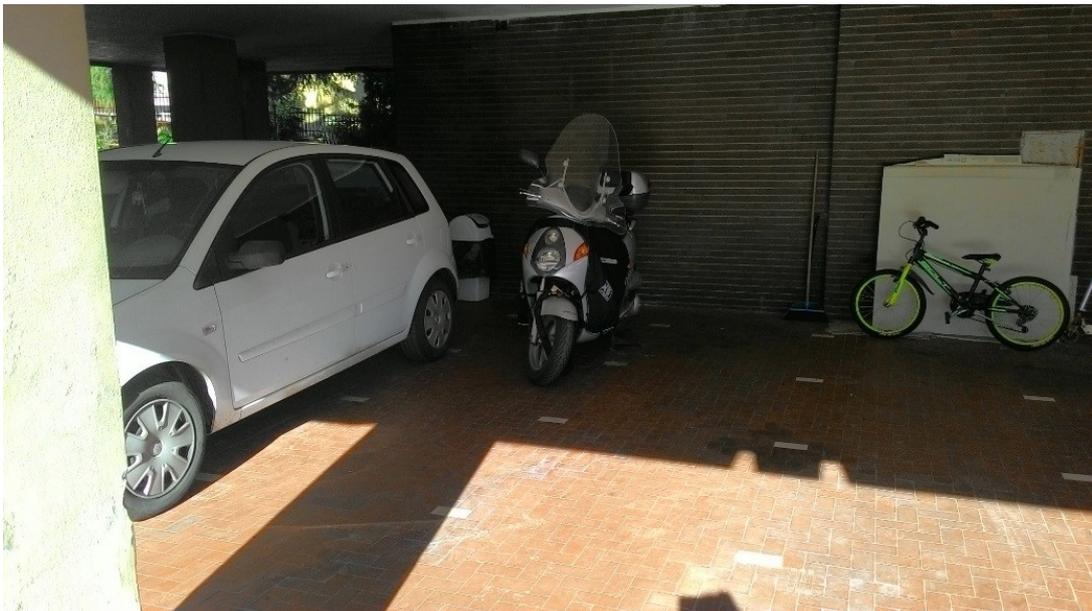


Foto posto auto

F.7. Foto Interni



Ingresso



Soggiorno



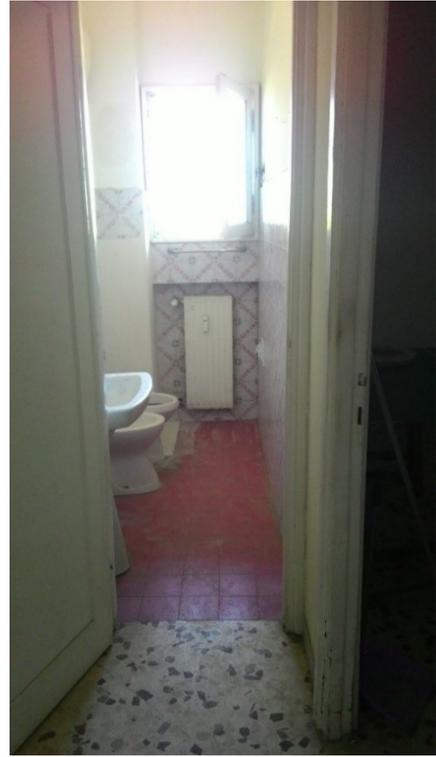
Ingresso comune tra le zone notte e giorno



Cucina



Servizio igienico principale



Secondo bagno



Cantina





Camera orientata a nord



Terrazzo

F.8. Decreto di Vincolo

Relativamente a tali cespiti, essi non sono assoggettati alla disciplina prevista dal Decreto Legislativo n. 42/2004 poiché il complesso edilizio in cui essi sono compresi è stato costruito da meno di settanta anni.

F.9. Autorizzazione alla vendita

- Consiglio di amministrazione dell'Alma Mater Studiorum – Università di Bologna del 20/12/2023 delibera rep. n. 122/2024 prot. n. 30574/2024 del 05/02/2024;
- Comunicazione relativa alle operazioni di acquisto diretto di immobili di cui all'art. 2 co. 1 del D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze 16 marzo 2012 (G.U. 23/4/2012) ed alle operazioni di vendita diretta di immobili a privati o ad enti della pubblica amministrazione di cui all'art. 2 co. 5 e all. A al D.M. sopracitato. Invio piano triennale di investimento 2024/2026. PEC prot. n. 386571 del 22/12/2023.

VISTO

RESP SETTORE

(dott. Daniele Riso)

FIRMA
IL RESPONSABILE UFFICIO GESTIONE TECNICA
(Ing. Luca Poluzzi)
firmato digitalmente