

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2025 del R.G.E.	29
Lotto Unico	29



INCARICO

All'udienza del 22/12/2025, il sottoscritto Arch. Alessandroni Riccardo, con studio in Via Egidio Albornoz, 7 - 00100 - Roma (RM), email r.alessandroni@archiworld.it;architettoalessandroni@gmail.com, PEC r.alessandroni@pec.archrm.it, Tel. 392 2220882, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, a Lungotevere Testaccio n. 15, all'interno di un complesso condominiale residenziale che è parte di un edificio a fronti continue che occupa un intero lotto quadrato del quartiere.

Il quartiere presenta tutti i servizi necessari a breve distanza dall'immobile.

L'edificio, di sei piani fuori terra oltre ai torrini, presenta una struttura portante di tipo misto, con rivestimento esterno in intonaco civile, bugnato per i primi due livelli e liscio superiormente. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in buono stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo e si compone di:

- corridoio;
- soggiorno;
- cucina abitabile;
- bagno;
- due camere da letto.

Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone seppur l'appartamento presenta rifiniture datate.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il debitore **** Omissis ****, risulta aver contratto matrimonio con **** Omissis **** in data a (Vedi allegato) e di aver scelto il regime di comunione dei beni come riportano le annotazioni sul certificato "Con atto in data N. del Dr. Domenico De Nigris notaio in Albano Laziale lo sposo **** Omissis ****...ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19/5/1975 N. 151..."

CONFINI

Come verificato in sede di sopralluogo del 23/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: vano scale condominiale, interno n. 8, interno n. 10 e distacco su cortile.
Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	63,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,67 m	2
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/05/1983	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 39, Sub. 51 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 07/05/1983 al 10/02/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 39, Sub. 51 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani
Dal 10/02/2009 al 19/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 39, Sub. 51 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 976,10
Dal 19/06/2009 al 06/10/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 39, Sub. 51 Categoria A2 Cl.1, Cons. 4,5 vani Rendita € 976,10
Dal 06/10/2012 al 28/09/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 39, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 1.138,79
Dal 28/09/2017 al 24/01/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 39, Sub. 51 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.138,79

Le quote di proprietà sono variate nel momento dell'invalidità del testamento, ma nella cronistoria catastale le percentuali dal 2012 al 2017 risultano come le precedenti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	512	39	51	2	A2	2	4,5 vani	Totale: 81 m² Totale:esl use aree scoperte: 81 mq	1138,79 €	2	

Corrispondenza catastale



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

Il rilievo dello stato di fatto risulta per sagoma, consistenza e disposizione e dimensione delle aperture esterne conforme alla planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di questa procedura dispone dei seguenti ambienti: ingresso con corridoio, soggiorno, due camere da letto, cucina e un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta nel complesso in condizioni manutentive discrete, sia per quanto riguarda le finiture interne che le parti comuni condominiali. Gli ambienti risultano abitabili e funzionali alla destinazione d'uso, seppur caratterizzati da finiture di tipo ordinario e datate, con segni di ordinaria usura.

Le superfici verticali interne risultano prevalentemente rivestite da carta da parati e in parte intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in materiale ceramico nei locali cucina e bagno. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica. Gli infissi interni sono in alluminio e sono presenti sistemi di oscuramento a doppia anta in legno, interna ed esterna.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, idrico-sanitario e gas), le stesse risultano funzionanti al momento del sopralluogo, pur presentando caratteristiche riconducibili a impianti di non recente installazione.

Le parti comuni dell'edificio (vano scale, accessi) si presentano in condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture semplici e segni di normale usura. L'intero fabbricato appare in uno stato conservativo medio buono, senza particolari criticità evidenti.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente tali di un complesso edilizio condominiale. In particolare, nel Regolamento di condominio, fornito dall'amministratore, nella sezione "ripartizione della proprietà", è scritto: "Art. 5 - L'edificio è diviso in appartamenti e locali. Ogni unità di condominio è comproprietaria in modo indivisibile e inalienabile e nella porzione della rispettiva partecipazione alle spese generali (categoria B de l'annessa tabella) delle parti comuni del fabbricato.

Art. 6 - Sono di proprietà comuni: a) l'area su cui sorge il fabbricato; b) le fondamenta e i muri maestri; c) le



fogne e le canalizzazioni comuni di acqua, gas, luce, tubazioni dei cessi, scarichi di cucina, acqua piovana; d) gli ingressi su scale e cortili, le scale, l'abitazione del portiere; e) le terrazze, i cortili, f) in generale, le spese per impianti e manufatti di qualsiasi genere destinati ad utilità comune.
I millesimi della tabella "Caratura cat. A e cat. B" allegata al Regolamento, sono, per l'unità immobiliare oggetto di perizia, rispettivamente: Scala C - interno 9 – cat. A 11 – cat. B 9 – imp. 1200.
Per ulteriori specifiche si rimanda ai contenuti del Regolamento di condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è parte di un fabbricato a fronti continue, che occupa un intero lotto di Lungotevere Testaccio. La struttura è di tipo misto. I piani fuori terra sono sei, oltre ai torrini. La copertura è piana, a terrazzo. Vi sono ascensore e scale.
L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta caratteristiche costruttive e finiture di tipo ordinario. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in piastrelle di ceramica nei locali cucina e bagno; le pavimentazioni sono anch'esse realizzate in ceramica. Gli infissi sono in alluminio, corredati da sistemi di oscuramento a doppia anta in legno, interna ed esterna.
Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e del gas risultano presenti e funzionanti.
Le finiture interne sono di tipo ordinario e presentano segni di normale usura. Nel complesso, l'unità immobiliare e le parti comuni del fabbricato si presentano in discreto stato manutentivo e conservativo, senza particolari criticità di natura strutturale rilevate nel corso del sopralluogo.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - LUNGOTEVERE TESTACCIO N. 15, 00153, SCALA C, INTERNO 9, PIANO 2

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza del signor **** Omissis **** e del figlio **** Omissis **** come da relazione del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/05/1983 al	**** Omissis ****	successione



10/02/2009		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/02/2009 al 19/06/2009	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2009 al 06/10/2012	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2012 al 28/09/2017	**** Omissis ****	successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/2017	**** Omissis ****	SENTENZA PER DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il bene in oggetto era pervenuto originariamente ai coniugi **** Omissis **** e la moglie **** Omissis **** per 1/2 ciascuno con atto di acquisto a rogito notaio Angelo Angotti in data 9/10/1947, rep. 31780.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE
Iscritto a Roma il 26/08/2019
Reg. gen. 104794 - Reg. part. 19204
Importo: € 104.106,65
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DIVISIONE
Iscritto a Roma il 26/08/2019
Reg. gen. 104794 - Reg. part. 19203
Importo: € 104.106,65

Trascrizioni

- **DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE**
Trascritto a Roma il 27/07/2012
Reg. gen. 80068 - Reg. part. 58849
- **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE**
Trascritto a Roma il 26/08/2019
Reg. gen. 104793 - Reg. part. 73977
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 04/02/2025
Reg. gen. 12282 - Reg. part. 8976



NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA

Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nella tavola 24, foglio 374 e lo individua nella "Città storica", all'interno dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato -T4" - vedi allegati.

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

Città storica

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 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 14 a 18.

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 dello strumento urbanistico.

9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

- 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 corredata la documentazione.

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

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

Concorsi di progettazione

16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, 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



Collaborazione della Soprintendenza statale (*)

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

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

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

21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 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 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 di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

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

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

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

- 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 pertinenti diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale 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 pertinenti nel 1° Municipio.

Applicazione degli istituti di perequazione

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

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

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

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);
- 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. 29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4)

1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909.



2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti nell'art. 25, commi 4, 5 e 7.

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

- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l'edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un inviluppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente;
- la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un'altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino.

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

- a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;
- b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all'interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale;
- c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra.

INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR)

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

- Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/04 - tavola A24, foglio 374 - "Coste marine, lacuali e corsi d'acqua", "Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lgs. 42/04 - tavola B24, foglio 374 - "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua", "insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto";

- Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - "Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (siti culturali)";

- Recepimento delle proposte comunali di modifica dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni - art. 23 co. 1 L.R. 24/98 - tavola D24, foglio 374 - Tessuto urbano.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'ultimo atto di compravendita del 09.10.1947, rep. 31780, notaio Angelo Angotti, i coniugi **** Omissis **** e **** Omissis **** entrano in possesso dell'immobile sito nel Comune di Roma, avente accesso da via Lungotevere Testaccio n. 15 e precisamente: "...scala "C"...sito al piano secondo - interno numero 9 (nove) confinante con cortile - cortiletto - appartamento interno 8 (otto) - scale - appartamento int. 10 - salvo altri".



Nell'atto suddetto non vi è alcun riferimento alla legittimità edilizia del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte.

Stante la data di presunta realizzazione dello stabile, certamente antecedente all'acquisto dichiarato dai venditori, avvenuto nel 1933, le ricerche dello scrivente si sono concentrate su Archivio Capitolino (che non ha prodotto alcun risultato) e planimetria catastale di primo impianto.

La planimetria di impianto dell'immobile è datata 30/12/1939 e pertanto, in assenza di reperibilità di un eventuale progetto originario, può essere considerata indirettamente probante riguardo la legittimità dell'immobile. Si segnala peraltro che detta planimetria fu all'epoca depositata quale stralcio contornato a penna della consistenza dell'appartamento da un presumibile progetto completo riguardante l'intero fabbricato, ad ulteriore indiretta garanzia della legittimità dell'operazione di costruzione. Tale planimetria risulta disegnata in modo piuttosto preciso per l'epoca ed è pienamente conforme allo stato di fatto per sagoma, superficie, partizioni interne e finestre esterne. La storia catastale dell'immobile vede anche depositata una successiva planimetria catastale, in data 20/03/2008, che presenta l'unica differenza di essere graficizzata correttamente come singola unità immobiliare senza l'espedito grafico del contornamento a penna della planimetria del 1939. Per il resto è anch'essa pienamente conforme sia a detta planimetria del 1939 che allo stato di fatto attuale.

Nell'accesso agli atti non è stato possibile indicare né reperire alcun certificato di agibilità.

I contatti che lo scrivente ha avviato con l'amministratore dello stabile e le relative richieste documentali non hanno a loro volta prodotto alcuna ulteriore risultanza.

Pur in assenza di progetto originario e relativo titolo, per quanto sopra reperito documentalmente e confermato da una visione diretta del fabbricato è dichiarabile la legittimità edilizia dell'immobile e quindi la non necessità di procedere ad operazioni finalizzate a tale scopo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Richiesto dallo scrivente, l'amministratore di condominio ha precisato che "non ci sono contenziosi in corso e che non sono stati deliberati lavori straordinari di forte entità".

E' stato inoltre inviato allo scrivente l'estratto conto al 24/06/2026 relativo all'anno 2025 e 2026.

Da tali documenti risulta, per l'Unità immobiliare in oggetto:

Esercizio Condominiale 2025: residuo 132,96 euro.

Esercizio Condominiale 2026: residuo 810,55 euro.

Esercizio Lavori urgenti tubazioni impianto riscaldamento e fognature - delibere 26/5 e 4/11/25: residuo 168,19 euro.

Esercizio Riscaldamento 2025/2026: residuo 1.157,25 euro.

Totale complessivo dovuto: 2.268,95 euro.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, a Lungotevere Testaccio n. 15, all'interno di un complesso condominiale residenziale che è parte di un edificio a fronti continue che occupa un intero lotto quadrato del quartiere. Il quartiere presenta tutti i servizi necessari a breve distanza dall'immobile. L'edificio, di sei piani fuori terra oltre ai torrini, presenta una struttura portante di tipo misto, con rivestimento esterno in intonaco civile, bugnato per i primi due livelli e liscio superiormente. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in buono stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo e si compone di: - corridoio; - soggiorno; - cucina abitabile; - bagno; - due camere da letto. Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone seppur l'appartamento presenta rifiniture datate. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 512, Part. 39, Sub. 51, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 402.145,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali disponibili ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Appartamento in Lungotevere Testaccio n. 15, Testaccio, (RM), piano 2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 per il sig. **** Omissis **** ed è stato valutato, alla data odierna, con il seguente Criterio di stima:

“Market oriented” – MCA- Market Comparison Approach”.

La ricerca nei Valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari, identifica l'immobile nelle seguenti caratteristiche:

Anno 2025 – Semestre 2

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia: Centrale

zona: TESTACCIO (PIAZZA S.MARIA LIBERATRICE)

Codice di zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni civili: valori di mercato tra (€/mq) 4.400 e 6.300, media: 5.350; valori di locazione tra



(€/mq x mese) 14 e 20,3, media: 17,15.

Pertanto è stata effettuata una ricerca per individuare appropriati "comparables" al fine di verificare ulteriormente il valore medio di mercato odierno. Si riportano di seguito le risultanze.

1) Via Beniamino Franklin. 9, Testaccio, Roma

Privato propone in vendita un appartamento al terzo piano con ascensore, composto da: salotto, cucina, camera matrimoniale e bagno finestrato.

€ 449.000 mq 74 €/mq 6.068,00

2) Via Luca della Robbia, Testaccio, Roma

Engel & Völkers propone in vendita un appartamento situato al primo piano. La proprietà ha una doppia esposizione, di cui una con un balconcino che affaccia nel cortile interno e l'altra esposizione su Piazza Testaccio. L'appartamento si compone di: salotto, due camere da letto, due bagni e una cucina.

€ 483.000 mq 86 €/mq 5.616,00

3) Via Galileo Ferraris, Testaccio, Roma

evolution casa s.r.l. propone in vendita un appartamento posto al quarto piano composto da: ingresso, salone, cucina, due camere e bagno.

€ 520.000 mq 90 €/mq 5.778,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 5.820,66.

Tale valore medio viene quindi confrontato con il valore medio prodotto dall'analisi dei valori di mercato O.M.I. per unità residenziali di tipo civile in stato "normale" (5.350 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 5.585,33.

Per rendere il valore appena ottenuto ancor più adatto alle caratteristiche che l'unità immobiliare presenta, viene applicato un coefficiente correttivo globale in grado di rappresentare tutte le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione.

Il valore del suddetto correttivo è dato dal prodotto dei singoli coefficienti "Kn" che riguardano:

- K1: caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, reperibilità dei parcheggi ecc.;
- K2: caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello;
- K3: tecnologie, stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità;
- K4: caratteristiche produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite;
- K5: stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione;
- K6: appetibilità sul mercato.



Dove:

- K, tenendo conto dei risultati emersi dalle ricerche sopra riportate e, considerando tutti i vantaggi e gli svantaggi di cui l'immobile gode, viene valutato pari a 1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 80 mq.

- Valore di stima = 5.585,33 €/mq

- k = 1

$$(80 \times 5.585,33 \times 1) = 446.826,4 \text{ €}$$

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad € 402.143,76.

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è € 402.145 arr.to

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2	80,00 mq	0,00 €/mq	€ 402.145,00		
				Valore di stima:	€ 402.145,00

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

Roma, li 22/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Alessandroni Riccardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, a Lungotevere Testaccio n. 15, all'interno di un complesso condominiale residenziale che è parte di un edificio a fronti continue che occupa un intero lotto quadrato del quartiere. Il quartiere presenta tutti i servizi necessari a breve distanza dall'immobile. L'edificio, di sei piani fuori terra oltre ai torrini, presenta una struttura portante di tipo misto, con rivestimento esterno in intonaco civile, bugnato per i primi due livelli e liscio superiormente. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in buono stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo e si compone di: - corridoio; - soggiorno; - cucina abitabile; - bagno; - due camere da letto. Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone seppur l'appartamento presenta rifiniture datate. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 512, Part. 39, Sub. 51, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA II vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, colloca l'immobile nella tavola 24, foglio 374 e lo individua nella "Città storica", all'interno dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato -T4" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Città storica 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 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 dello strumento urbanistico. 9. Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti: 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. 15. Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedurali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclusivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri – se dovuti – della Soprintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini. Concorsi di progettazione 16. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR, AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi. 17. I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o dal suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi. 18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40. Collaborazione della Soprintendenza statale (*) (*) I commi 19, 20 e 21 recepiscono esattamente il parere espresso dalla citata Soprintendenza statale ai fini dell'approvazione del PRG. Le categorie MS e RC, richiamate nel comma 19, per necessaria coerenza con il comma 21 e l'art. 9, devono intendersi riferite alle Unità edilizie, e sottoposte al parere della Soprintendenza limitatamente alle parti comuni di rilevanza esterna. 19. Nella parte di Città storica interna alle Mura Aureliane - dichiarata dall'UNESCO patrimonio dell'umanità -, le competenze consultive assegnate al "Comitato per la qualità urbana e edilizia", ai sensi dei commi 9, lett. c), e 12, e dell'art. 25, comma 8, sono esercitate dalla Soprintendenza statale per i beni architettonici e per il paesaggio per il Comune di Roma, organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali; in tal caso, il parere consultivo di cui al comma 12 è esteso agli interventi di categoria MS e RC, nonché agli interventi da abilitare tramite DIA, ai sensi del comma 21. 20. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall'entrata in vigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi". 21. Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR 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 esprimanti le stesse regole del tessuto di appartenenza. 2. I tessuti individuati



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

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

4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate: 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 di Vft, finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

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

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

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento: 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. 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); 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. 29. Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4) 1. Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato i tessuti intensivi di espansione post-unitaria ad isolati regolari prevalentemente residenziali, interni ed esterni alle Mura Aureliane, realizzati in genere sulla base di impianti urbani pianificati nei Piani regolatori del 1883 e 1909. 2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definite nell’art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP3, NE1, come definiti nell’art. 25, commi 4, 5 e 7. 3. Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso: - interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti architettonicamente coerenti con l’edificio esistente di altezza non superiore a m. 4 e la loro linea di colmo dovrà essere interna ad un inviluppo della sagoma definito da una inclinata di 45° a partire dalla linea di gronda esistente; - la copertura parziale o totale di corti e cortili interni, se non architettonicamente strutturati, ad un’altezza non superiore a quella del piano-terra, attrezzando la superficie di calpestio a tetto-giardino. 4. Sono ammesse le destinazioni d’uso di cui all’art. 21, comma 11, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni: a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole; b) la destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al Municipio I; eventuali localizzazioni all’interno del Municipio I sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale; c) le destinazioni “pubblici esercizi”, “piccole strutture di vendita”, “artigianato di servizio”, “artigianato produttivo”, sono ammesse solo per i locali al piano-terra e nell’eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all’interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano-terra. INDIVIDUAZIONE NELLE TAVOLE DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (PTPR) Si precisa inoltre che l’immobile è stato individuato dallo scrivente perito nelle tavole di Piano Territoriale Paesistico Regionale, “A,B,C,D” - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ad ambiti del paesaggio - artt. 135, 143 e 156 D.Lgs. 42/04 - tavola A24, foglio 374 - “Coste marine, lacuali e corsi d’acqua”, “Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto”; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lgs. 42/04 - tavola B24, foglio 374 - “protezione dei fiumi, torrenti, corsi d’acqua”, “insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto”; - Beni del Patrimonio naturale e culturale - artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 - tavola C24, foglio 374 - “Beni della Lista del patrimonio mondiale dell’UNESCO (siti culturali)”; - Recepimento delle proposte comunali di modifica



dei PTP accolte, parzialmente accolte e prescrizioni – art. 23 co. 1 L.R. 24/98 – tavola D24, foglio 374 - Tessuto urbano. Tali localizzazioni, che riguardano l'edificio comprendente gli immobili oggetto della presente perizia, non comportano particolari limiti alla fruizione dei beni.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 113/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Lungotevere Testaccio n. 15, 00153, scala C, interno 9, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 512, Part. 39, Sub. 51, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	80,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile di questa procedura dispone dei seguenti ambienti: ingresso con corridoio, soggiorno, due camere da letto, cucina e un bagno. L'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta nel complesso in condizioni manutentive discrete, sia per quanto riguarda le finiture interne che le parti comuni condominiali. Gli ambienti risultano abitabili e funzionali alla destinazione d'uso, seppur caratterizzati da finiture di tipo ordinario e datate, con segni di ordinaria usura. Le superfici verticali interne risultano prevalentemente rivestite da carta da parati e in parte intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in materiale ceramico nei locali cucina e bagno. Le pavimentazioni sono realizzate in ceramica. Gli infissi interni sono in alluminio e sono presenti sistemi di oscuramento a doppia anta in legno, interna ed esterna. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, idrico-sanitario e gas), le stesse risultano funzionanti al momento del sopralluogo, pur presentando caratteristiche riconducibili a impianti di non recente installazione. Le parti comuni dell'edificio (vano scale, accessi) si presentano in condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture semplici e segni di normale usura. L'intero fabbricato appare in uno stato conservativo medio buono, senza particolari criticità evidenti. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, a Lungotevere Testaccio n. 15, all'interno di un complesso condominiale residenziale che è parte di un edificio a fronti continue che occupa un intero lotto quadrato del quartiere. Il quartiere presenta tutti i servizi necessari a breve distanza dall'immobile. L'edificio, di sei piani fuori terra oltre ai torrini, presenta una struttura portante di tipo misto, con rivestimento esterno in intonaco civile, bugnato per i primi due livelli e liscio superiormente. L'accesso allo stabile avviene da scala comune e androne condominiale in buono stato manutentivo. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano secondo e si compone di: - corridoio; - soggiorno; - cucina abitabile; - bagno; - due camere da letto. Le condizioni generali dell'unità risultano mediamente buone seppur l'appartamento presenta rifiniture datate. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare nello stato di fatto e una documentazione fotografica, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 23/02/2026 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, all'interno dell'unità immobiliare è stata riscontrata la presenza del signor **** Omissis **** e del figlio **** Omissis **** come da relazione del custode.		

