TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 625/2025 del R.G.E.

contro

******* Omissis *******

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Titolarità 3
- 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
- Provenienze Ventennali 8
- Formalità pregiudizievoli 9
- Normativa urbanistica 10
- Regolarità edilizia 13
- Vincoli od oneri condominiali 14

Stima / Formazione lotti 14
Riepilogo bando d'asta 18
- **Lotto Unico** 18

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 625/2025 del R.G.E. 21
- **Lotto Unico** 21

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

INCARICO

All'udienza del 24/12/2025, 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. **********, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ 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) - via Bartolomeo Colleoni n. 2, scala A, interno 1, piano S1-T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Bartolomeo Colleoni n. 2, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile.

L'edificio è parte di un insieme di edifici a fronte continua con corte comune, si sviluppa su otto piani fuori terra, oltre ai torrini. Le parti comuni, quali ingresso e androne, accessibili dalla corte interna, si presentano in condizioni manutentive discrete. L'immobile è servito da ascensore e vano scale.
L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra della scala "A" e si compone di:
- ingresso;
- cucina;
- tre camere;
- bagno;
- cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare risulta in condizioni manutentive interne sufficienti, gli ambienti risultano discretamente illuminati e ventilati, e presentano finiture ordinarie. Le foto allegate documentano lo stato manutentivo generale e i principali ambienti interni ed esterni dell'unità.

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 18/02/2026 (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bartolomeo Colleoni n. 2, scala A, interno 1, piano S1-T

TITOLARITÀ

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

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)

Il debitore, **** Omissis ****, risulta aver contratto matrimonio con **** Omissis **** in data ********** a *****(**********); pertanto, l'atto di matrimonio non è presente presso gli Uffici competenti di Roma. (Vedi allegato).

Nell'atto di compravendita l'acquirente dichiara: "... di essere coniugato ma di non essere assoggetato alla legge italiana per quanto concerne le convenzioni matrimoniali di cui alla legge 19 maggio 1975 n.151 ..."

Dalle note rilasciate dall'ufficio municipale presso il quale è stato richiesto il certificato anagrafico di matrimonio, risulta inoltre che **** Omissis **** è residente al seguente indirizzo: **********.

CONFINI

Come verificato in sede di sopralluogo del 18/02/2026 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con: Appartamento:
distacco su area cortiliva per due lati, pianerottolo condominiale e distacco su via Bartolomeo Colleoni, salvo altri.
Cantina:
spazio di distribuzione condominiale, cantina int.2, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,40 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	T
Cantina	7,50 mq	9,70 mq	0,20	1,94 mq	0,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**96,94 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**96,94 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/01/1989** al **01/06/2001**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 619, Part. 142, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano S1-T
Dal **01/06/2001** al **28/03/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 619, Part. 142, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Piano S1-T
Dal **28/03/2008** al **10/02/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 619, Part. 142, Sub. 1, Zc. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 96 m^2 Totale:escluse aree scoperte: 96 mq Rendita € 1.079,39 Piano S1-T

In visura la Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico indica "DEMANIO DELLO STATO RAMO FERROVIA", cosa che trova poi conferma nella storia edilizia del fabbricato (vedi).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	619	142	1	3	A3	3	5,5 vani	Totale: 96 m^2 Totale: escluse aree scoperte: 96 mq	1079,39 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Il rilievo dello stato di fatto risulta per sagoma, consistenza e disposizione e dimensione delle aperture esterne conforme alla planimetria catastale.
Le uniche differenze interne riscontrate sono:
- Allo stato attuale risulta essere stato demolito il tramezzo della zona d'ingresso rappresentato nella planimetria catastale in atti;
- Attualmente risulta essere stata spostata la porta d'ingresso del ripostiglio all'interno della cucina;
- Nella planimetria catastale i pilastri rilevati nello stato di fatto non risultano graficizzati in maniera corretta presumibilmente per sola approssimazione grafica.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di questa procedura dispone dei seguenti ambienti: ingresso, cucina, tre camere, servizio igienico nonchè da un locale cantina ubicato al piano seminterrato.
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 nel abitabili e funzionali alla destinazione d'uso, seppur caratterizzati da finiture di tipo ordinario e in parte datate, con segni di ordinaria usura.
Le superfici verticali interne risultano prevalentemente 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 costituiti da tapparelle avvolgibili in plastica e inferriate metalliche di protezione.
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.
Il locale cantina, posto al piano seminterrato, si presenta in condizioni manutentive generali discrete. Al momento del sopralluogo, lo stesso risultava ingombro da materiale vario. E' presente un corpo illuminante a soffitto e una finestra sulla parete di fondo, idonea a garantire un minimo di apporto di aerazione e illuminazione naturale.
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, senza particolari criticità evidenti dal punto di vista strutturale.

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 18/02/2026 (vedi allegati).

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un fabbricato condominiale.
Per le parti comuni, oltre a quanto dettato dal Codice Civile, si fa riferimento a quanto riportato nel "Regolamento di condominio", che "approvato dalla Assemblea diviene esecutivo in data 15 aprile 1965".
All'art.2 è scritto: "sono oggetto di proprietà comune dei condomini dell'edificio oltre alle parti indicate dall'art.1117 del Codice Civile, quant'altro serve all'uso ed al godimento comuni".

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare della presente perizia è ubicata al piano terra di un edificio condominiale di forma rettangolare costituito da otto piani fuori terra, oltre ai torrini, realizzato in struttura in cemento armato e mista e solai in laterocemento. Il fabbricato è servito da vano scala e ascensore. L'accesso al fabbricato avviene da area cortiliva condominiale pavimentata, tramite ingressi sia pedonale che carrabile.
Internamente, l'appartamento risulta in discreto stato di manutenzione. Gli ambienti risultano nel complesso idonei alla destinazione d'uso, seppur caratterizzati da finiture di tipo ordinario con segni di ordinaria usura da vetustà.
Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in materiale ceramico nei locali cucina e bagno. Le pavimentazioni sono in ceramica. I serramenti interni sono in alluminio e sono presenti sistemi di oscuramento definiti da tapparelle avvolgibili in plastica e inferriate metalliche di protezione.
Gli impianti (impianto elettrico, idrico-sanitario e gas) risultano presenti e funzionanti.
Il locale cantina, posto al piano seminterrato, si presenta in condizioni manutentive generali discrete.
E' presente un corpo illuminante a soffitto e una finestra sulla parete di fondo, idonea a garantire un minimo di apporto di aerazione e illuminazione naturale.
Le parti comuni del fabbricato (vano scale, accessi) si presentano in condizioni manutentive complessivamente discrete. L'intero fabbricato appare in uno stato conservativo discreto, senza particolari criticità evidenti dal punto di vista strutturale.

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 18/02/2026 (vedi allegati).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

Al momento del sopralluogo tecnico effettuato in data 18/02/2026, l'immobile risultava occupato dagli affittuari con contratto di locazione del 01/06/2023, registrato in data 30/06/2023, Roma 2, n.8694, quindi antecedentemente al pignoramento, la cui Trascriione è del 23/06/2025. Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro dal 01/06/2023 al 31/05/2027. Il canone è convenuto in euro 12.000 che il conduttore si obbliga a corrispondere in 12 rate mensili anticipate di euro 1000 ciascuna.

Lo scrivente ha compiuto una verifica sulla eventuale congruità del canone.
La data di riferimento per valutare la congruità del canone di locazione, nel caso di pignoramento immobiliare, è quella della trascrizione del pignoramento stesso (23/06/2025). Il pignoramento si perfeziona con la notifica al debitore e la trascrizione nei registri immobiliari, ed è a tale momento che deve farsi riferimento per accertare l'adeguatezza del canone di locazione.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

In ogni caso lo scrivente, onde offrire una panoramica di riferimento, ha valutato la congruità anche in riferimento alla data della stipula del contratto di locazione e all'attualità.

Per la verifica sono stati presi in considerazione, al momento del contratto e all'attualità, i soli valori O.M.I., Fascia/zona: Semicentrale/PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO), Codice di zona: C30, tipologia residenziale, stato conservativo normale.

Ne derivano le seguenti risultanze, valutate per abitazioni di tipo economico più in linea con il bene in esame.

Data della stipula e registrazione del contratto:
- primo semestre 2023: €/mq 11,65 (valore medio tra il minimo 9,5 e il massimo 13,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile fornisce un valore di:
Appartamento con cantina: € (11,65 x 96,94) = € 1.129,35.

Data pignoramento:
- primo semestre 2025: €/mq 12,5 (valore medio tra il minimo 10,5 e il massimo 14,5) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile fornisce un valore di:
Appartamento con cantina: € (12,5 x 96,94) = € 1.211,75.

Attualità:
- secondo semestre 2025: €/mq 13,55 (valore medio tra il minimo 11,3 e il massimo 15,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile fornisce un valore di:
Appartamento con cantina: € (13,55 x 96,94) = € 1.313,54.

Il contratto di locazione del 30/06/2023 prevede un canone annuo di € 12.000 pari ad 1.000 €/mese.

Il canone mensile corretto, secondo i criteri sopra esposti, deve essere:

Data della stipula e registrazione del contratto:
€ 1.129,35. Il 2/3 di tale importo, pari a € 752,9 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile". Ove volessimo applicare la medesima valutazione di K=0,9 applicata al valore di stima otterremmo un valore di locazione pari a € 677,61. In ognuno dei due casi il canone non risulta vile.

Data pignoramento:
€ 1.211,75. I 2/3 di tale importo, pari a € 807,83 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile". Ove volessimo applicare la medesima valutazione di K=0,9 applicata al valore di stima otterremmo un valore di locazione pari a € 727,04. In ognuno dei due casi il canone non risulta vile.

Attualità:
€ 1.313,54. I 2/3 di tale importo, pari a € 875,69 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile". Ove volessimo applicare la medesima valutazione di K=0,9 applicata al valore di stima otterremmo un valore di locazione pari a € 788,12. In ognuno dei due casi il canone non risulta vile.

Pertanto, per le considerazioni di cui sopra, il canone è da considerarsi non vile.
Si rimanda anche alla relazione del custode ai fini dell'applicazione dei criteri per la determinazione della congruità del canone stesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 01/06/2001 al 28/03/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Martirani Luigi</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/03/2008</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Salaris Paolo</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Roma il 02/04/2008
  Reg. gen. 39981 - Reg. part. 8370
  Importo: € 300.000,00

Trascrizioni

- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 23/06/2025
  Reg. gen. 79888 - Reg. part. 58380

ISCRIZIONE del 09/06/1999 - Registro Particolare 15401 Registro Generale 45657 Pubblico ufficiale ANDREA DE NICOLA Repertorio 5205 del 03/06/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Tale iscrizione risulta perenta, non rinnovata nel ventennio.

NORMATIVA URBANISTICA

INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA
Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - vedi allegati.
Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale:

Città consolidata

Art.44. Norme generali

1. Per Città consolidatasi intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962.

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:
a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
b)conservazione degli edifici di valore architettonico;
c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
d)qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

3. La Città consolidatasi articola nelle seguenti componenti:
a) Tessuti;
b)Verde privato.

4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b)tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50.

5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazionestrategicadi cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambitonei relativi elaborati indicativiI4, I5, I6, I7 e I8.

Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali

1. Si intendono per Tessutidella Cittàconsolidatal'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3.Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:
a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;
b)gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.

4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
b)gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.

5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:
a) Abitative;
b)Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
c) Servizi;
d)Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
f) Parcheggi non pertinenziali.

6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
b)insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".

8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:
- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10.Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962.

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;
b)per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;
c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;
d)gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;
e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantumdella SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;
f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b)Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d)Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali.

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 Paesistco Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in:

- Sistemi ed ambiti del paesaggio – artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR";

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

- 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 28.03.2008, rep. 20011 e racc. 15189, notaio Paolo Salaris, con cui il proprietario **** Omissis **** entra in possesso dell'immobile sito nel Comune di Roma, facente parte del fabbricato avente accesso da via Bartolomeo Colleoni n. 2 e precisamente: "appartamento ubicato al piano ammezzato della scala "A", distinto con il numero interno uno (int. 1)...confinante con cortile interno su due lati, Via Bartolomeo Colleoni, appartamento interno due, salvo altri...locale ad uso cantina ubicato al piano primo sottostrada, distinto con il numero interno uno (int. 1), confinante con locale cantina interno due (int. 2), corridoio di acceso, salvo altri...", all'art. 5 è scritto: "che il fabbricato di cui trattasi è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967; che non sono state richieste varianti per cambio di destinazione d'uso; che all'immobile stesso non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria"

La ricerca del progetto originario sulla piattaforma SIPRE ha prodotto il fascicolo n. 4339 del 1957 nel quale appare il lotto nella sua interezza, ma viene analizzato planimetricamente solo una parte del piano seminterrato, mentre mancano le planimetrie agli altri piani.
Il progetto riporta il timbro di "parere favorevole", da parte della "ripartizione urbanistica – edilizia privata", con data 7/03/1957 ed è presentato come "case per ferrovieri tra via Prenestina e via B. Colleoni" con timbro del Ministero dei Trasporti – Ferrovie dello Stato.
Trattasi pertanto di ente pubblico, circostanza che risulta cautelativa riguardo la legittimità edilizia della costruzione pur in assenza del relativo confronto grafico.
Lo scrivente ha inoltre appurato che la planimetria d'impianto dell'immobile, presentata in data 06/03/1970, dal Ministero dei Trasporti – Ferrovie dello Stato – Demanio dello stato ramo ferrovia, appare graficamente come uno stralcio grafico da quello che sembra essere, per impostazione e grafica, l'elaborato progettuale

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

originario complessivo dell'intero isolato. Tali considerazioni forniscono ulteriori elementi di rassicurazione circa la legittimità del bene.
Ulteriori elementi emergono dalla mancanza di successive alterazioni dello stato dei luoghi poiché non è stata depositata nessuna successiva variazione catastale e il rilievo dello stato di fatto risulta per sagoma, consistenza e disposizione e dimensione delle aperture esterne conforme alla planimetria catastale.
Le uniche differenze interne riscontrate, dopo il confronto tra la planimetria catastale e il rilievo dello stato di fatto, sono:
- Allo stato attuale risulta essere stato demolito il tramezzo della zona d'ingresso rappresentato nella planimetria catastale in atti;
- Attualmente risulta essere stata spostata la porta d'ingresso del ripostiglio all'interno della cucina;
- Nella planimetria catastale i pilastri rilevati nello stato di fatto non risultano graficizzati in maniera corretta presumibilmente per approssimazione grafica.
Non è reperibile presso l'archivio l'eventuale certificato di Agibilità.

Pertanto, a parere dello scrivente, si può quindi ipotizzare una sostanziale regolarità edilizia, fermo restando che, per le piccole difformità elencate, l'avente titolo dovrà confrontarsi con l'Ufficio Tecnico del Municipio competente al fine di valutare l'eventuale presentazione di una C.I.L.A. - OPERE COMPIUTE, i cui costi saranno valutati nella sezione "stima".

Non è stato rinvenuto l'A.P.E. e non erano disponibili i documenti necessari per la redazione dello stesso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'amministratore di condominio, su richiesta dello scrivente, ha fornito "estratto debitorio dell'unità A/1 **** Omissis **** in cui è scitto: "con la presente comunico che il sig. **** Omissis **** non ha corrisposto, a tutt'oggi, per l'unità A1 del Condominio via Bartolomeo Colleoni, la somma di euro 7.080,58". Segue specifica degli importi per conguaglio gestione ordinaria 2024-2025, 2025-2026, e saldo gestione termica medesime annalità. La dichiarazione è datata 28.04.2026.

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) - via Bartolomeo Colleoni n. 2, scala A, interno 1, piano S1-T
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Bartolomeo Colleoni n. 2, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile. L'edificio è parte di un insieme di edifici a fronte continua con corte comune, si sviluppa su otto piani fuori terra, oltre ai torrini. Le parti comuni, quali ingresso e androne, accessibili dalla corte interna, si presentano in condizioni manutentive discrete. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra della scala "A" e si compone di: - ingresso; - cucina; -

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

tre camere; - bagno; - cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare risulta in condizioni manutentive interne sufficienti, gli ambienti risultano discretamente illuminati e ventilati, e presentano finiture ordinarie. Le foto allegate documentano lo stato manutentivo generale e i principali ambienti interni ed esterni dell'unità. 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 18/02/2026 (vedi allegati).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 142, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 223.729,00
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 confort, 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 via Bartolomeo Colleoni, n. 2. Pigneto, (RM), piano S1-T.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1 per in 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: Semicentrale
Zona: PIGNETO (PIAZZA DEL PIGNETO)
Codice zona: C30
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale
Valori per:
- Abitazioni di tipo economico: valori di mercato tra (€/mq) 2.700 e 3.800, media 3.250; valori di locazione tra (€/mq x mese) 11,3 e 15,8, media 13,55.

Parallelamente 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 Bartolomeo Colleoni n. 2, Roma:

Tecnocasa propone in vendita un'immobile posto al quarto piano composto da: ingresso, soggiorno, bagno, ripostiglio, tre camere e balcone. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato. Internamente si presenta da ristrutturare. Dotato di riscaldamento centralizzato.

€ 259.000 mq 115 €/mq 2.252,00

2) Via Bartolomeo Colleoni n. 2, Roma:

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Vision immobiliare propone in vendita un appartamento al quinto piano composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato. Dotato di riscaldamento centralizzato.

€ 249.000 mq 89 €/mq 2.798,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 2.525.

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 "economico" (3.250 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 2.887,5.

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 di cui l'immobile gode: vicinanza a strade di collegamento urbane, presenza in prossimità di numerosi servizi e bassa rumorosità stante gli affacci interni; che gli svantaggi: difficoltà di parcheggio esterno al complesso, basso valore di piano, mediocrità degli affacci, stato manutentivo, ecc., viene valutato pari a 0,9.

Si ha pertanto:
- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 96,94 mq.
- Valore di stima = 2.887,5 €/mq
- k = 0,9

(96,94 x 2.887,5 x 0,9) = 251.922 €

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%, da cui deriva un valore di stima pari ad 226.729 €

A tale importo vengono ulteriormente detratti 3.000 € per regolarizzazioni edilizie (vedi relativo paragrafo).

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è 223.729 €

Stante la congruità del canone di locazione non si ritiene che lo stesso abbia reale influenza sul valore del bene, semplicemente ne cambia le caratteristiche di fruibilità (uso diretto vs locazione a reddito).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Bartolomeo Colleoni n. 2, scala A, interno 1, piano S1-T	96,94 mq	0,00 €/mq	€ 223.729,00		
				Valore di stima:	€ 223.729,00

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 21/05/2026

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

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Bartolomeo Colleoni n. 2, scala A, interno 1, piano S1-T
  L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Bartolomeo Colleoni n. 2, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile. L'edificio è parte di un insieme di edifici a fronte continua con corte comune, si sviluppa su otto piani fuori terra, oltre ai torrini. Le parti comuni, quali ingresso e androne, accessibili dalla corte interna, si presentano in condizioni manutentive discrete. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra della scala "A" e si compone di: - ingresso; - cucina; - tre camere; - bagno; - cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare risulta in condizioni manutentive interne sufficienti, gli ambienti risultano discretamente illuminati e ventilati, e presentano finiture ordinarie. Le foto allegate documentano lo stato manutentivo generale e i principali ambienti interni ed esterni dell'unità. 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 18/02/2026 (vedi allegati).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 142, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: INDIVIDUAZIONE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) DI ROMA Il vigente Piano Regolatore Generale – del 2008 - della Città di Roma, individua nella "Città Consolidata", all'interno dei "tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" - vedi allegati. Più precisamente, come riportato dalle NTA, del PRG vigente di Roma Capitale: Città consolidata Art.44. Norme generali 1. Per Città consolidatasi intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b)conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d)qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidatasi articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b)Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b)tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazionestrategicadi cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambitonei relativi elaborati indicativiI4, I5, I6, I7 e I8. Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessutidella Cittàconsolidatal'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3.Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b)gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b)gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6: a) Abitative; b)Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d)Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b)insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". 8. Nei Tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: - la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3.000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; - la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m. 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; - l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10.Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG del 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente; b)per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d)gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantumdella SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: a) Abitative; b)Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d)Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 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 Paesistco Regionale, "A,B,C,D" - vedi allegato - ed in particolare rientra in: - Sistemi ed ambiti del paesaggio – artt. 135, 143 e 156 D.lvo 42/04 – tavola A24, foglio 374 – "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lvo 42/04 - tavola B24, foglio 374 - "aree urbanizzate del PTPR"; - Beni del Patrimonio naturale e culturale – artt. 21, 22 e 23 L.R.24/98 – tavola C24, foglio 374 - "Tessuto urbano"; - 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.

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 625/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Bartolomeo Colleoni n. 2, scala A, interno 1, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 619, Part. 142, Sub. 1, Zc. 3, Categoria A3	**Superficie**	96,94 mq
Stato conservativo:	L'immobile di questa procedura dispone dei seguenti ambienti: ingresso, cucina, tre camere, servizio igienico nonchè da un locale cantina ubicato al piano seminterrato. 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 nel abitabili e funzionali alla destinazione d'uso, seppur caratterizzati da finiture di tipo ordinario e in parte datate, con segni di ordinaria usura. Le superfici verticali interne risultano prevalentemente 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 costituiti da tapparelle avvolgibili in plastica e inferriate metalliche di protezione. 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. Il locale cantina, posto al piano seminterrato, si presenta in condizioni manutentive generali discrete. Al momento del sopralluogo, lo stesso risultava ingombro da materiale vario. E' presente un corpo illuminante a soffitto e una finestra sulla parete di fondo, idonea a garantire un minimo di apporto di aerazione e illuminazione naturale. 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, senza particolari criticità evidenti dal punto di vista strutturale. 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 18/02/2026 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, in via Bartolomeo Colleoni n. 2, all'interno di un complesso condominiale residenziale, accessibile da cancello pedonale e carrabile. L'edificio è parte di un insieme di edifici a fronte continua con corte comune, si sviluppa su otto piani fuori terra, oltre ai torrini. Le parti comuni, quali ingresso e androne, accessibili dalla corte interna, si presentano in condizioni manutentive discrete. L'immobile è servito da ascensore e vano scale. L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra della scala "A" e si compone di: - ingresso; - cucina; - tre camere; - bagno; - cantina al piano seminterrato. L'unità immobiliare risulta in condizioni manutentive interne sufficienti, gli ambienti risultano discretamente illuminati e ventilati, e presentano finiture ordinarie. Le foto allegate documentano lo stato manutentivo generale e i principali ambienti interni ed esterni dell'unità. 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 18/02/2026 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: RICCARDO ALESSANDRONI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91d0ef05888e174b289d66b9c0bc6b