

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alessandroni Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	5
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	6
Lotto Unico	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	7
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	7
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	8
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	8
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	9
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	9
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	10
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	11
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	12
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	13
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	13

Patti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	13
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	13
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	14
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	14
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	14
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	15
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	15
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	16
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	16
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	18
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	18
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	20
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	21
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	22

Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	23
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	31
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	31
Regolarità edilizia	31
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	31
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	34
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	35
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1...	36
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	36
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	37
Stima / Formazione lotti.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto Unico	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.	51
Lotto Unico	51

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 10/06/2025, 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 _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere buone.

L'appartamento è posto al piano terra dello stabile. Allo stesso si accede sia dall'androne condominiale, sia direttamente da strada, tramite accesso pedonale e carrabile indipendente, al civico 71. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. In area condominiale, nel medesimo stabile, è posto un volume indipendente contenente dei box auto, per i diversi appartamenti, di cui uno oggetto della procedura, identificato catastalmente in modo autonomo e indicato come bene n. 3 nella presente perizia.

L'unità immobiliare dell'appartamento si compone di:

(piano terra)

- ingresso;
- soggiorno;
- disimpegno;
- cucina;
- quattro bagni;
- quattro camere;
- disimpegni minori e corridoi;
- giardino (lastricato e a verde), comprensivo di rampa carrabile di proprietà.

(piano S1)

- due camere;
- un vano di servizio e un bagno.

Gli ambienti interni risultano in buono stato sotto il profilo dell'illuminazione naturale e della ventilazione. Buone le finiture e lo stato manutentivo.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere mediamente buone.

Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. Internamente è presente una pavimentazione in piastrelle, le murature non mostrano segni di criticità strutturale o da infiltrazioni.

L'ambiente risulta funzionale, in buono stato e idoneo all'uso.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato.

Trattasi di un fabbricato monopiano di tipo lineare costituito esclusivamente da box, tutti con accesso indipendente da area di distribuzione comune. L'edificio in questione presenta una struttura portante in cemento armato e mista, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato.

Per accedere ai vari box non sono presenti serrande. Internamente, il garage si presenta in discrete condizioni, non è presente un impianto elettrico.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Come verificato in sede di sopralluogo del 16/10/2025 l'immobile, al piano terra, oggetto della presente procedura risulta confinante con:

rampa carrabile condominiale e androne condominiale a nord, distacco verso altro fabbricato a sud, area di distacco e parcheggio a ovest e distacco su via Barnaba Oriani a est.

Al piano seminterrato confina con: rampa carrabile condominiale e aree e spazi condominiali.

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Come verificato in sede di sopralluogo del 16/10/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con:

area condominiale per due lati e locale caldaia.

Nell'attuale planimetria catastale sono confermati tali confini.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Come verificato in sede di sopralluogo del 16/10/2025 l'immobile oggetto della presente procedura risulta confinante con:

box n. 2, box n. 4 e cortile comune.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione piano T	233,00 mq	289,00 mq	1	289,00 mq	0,00 m	T
Giardino	273,00 mq	273,00 mq	0,1	27,30 mq	0,00 m	T

porzione porticata giardino	10,30 mq	11,00 mq	0,2	2,20 mq	0,00 m	T
Abitazione piano S1	34,80 mq	53,80 mq	0,5	26,90 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				345,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				345,40 mq		

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	7,50 mq	8,30 mq	1	8,30 mq	2,28 m	S1
Totale superficie convenzionale:				8,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,30 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,60 mq	17,20 mq	1	17,20 mq	2,26 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2006 al 04/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 50, Sub. 504 Categoria A1, Cons. 11 vani Rendita € 6.817,23 Piano T
Dal 04/07/2017 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 50, Sub. 504 Categoria A1, Cons. 11 vani

		Rendita € 6.817,23 Piano T
Dal 27/05/2025 al 15/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 50, Sub. 507 Categoria A1, Cons. 11 vani Superficie catastale 337 m ² - 309 m ² escluse aree scoperte mq Rendita € 6.817,23 Piano T

La visura e la planimetria catastale attualmente in atti riguardano i sub 507 e 508 derivati dal precedente sub 504 oggetto di pignoramento. I nuovi sub "nascono" il 27.05.2025 a seguito ad una CILA opere compiute "a sanatoria", successiva al pignoramento.

Per tale motivo il sub risulta diverso rispetto a quello del pignoramento (507 anziché 504, e cantina separata che ha assunto il sub 508).

Per una completa ricognizione delle variazioni catastali nel tempo vedi il successivo paragrafo "dati catastali" dove si commenta la corrispondenza tra i dati catastali e l'attualità e vedi anche il paragrafo "regolarità edilizia".

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/12/2006 al 04/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 50, Sub. 504 Categoria A1, Cons. 11 vani Rendita € 6.817,23
Dal 04/07/2017 al 27/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 50, Sub. 504 Categoria A1, Cons. 11 vani Rendita € 6.817,23
Dal 27/05/2025 al 15/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 50, Sub. 508 Categoria C2, Cons. 7 m ² Superficie catastale 7 m ² mq Rendita € 30,73

La visura e la planimetria catastale attualmente in atti riguardano i sub 507 e 508 derivati dal precedente sub 504 oggetto di pignoramento. I nuovi sub "nascono" il 27.05.2025 a seguito ad una CILA opere compiute "a sanatoria", successiva al pignoramento.

Per tale motivo il sub risulta diverso rispetto a quello del pignoramento (507 anziché 504, e cantina separata che ha assunto il sub 508).

Per una completa ricognizione delle variazioni catastali nel tempo vedi anche il paragrafo "dati catastali" del bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1973 al 21/05/1974	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 339, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 15 m ²

Dal 21/05/1974 al 14/04/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 339, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 15 m ² Piano T
Dal 15/04/1996 al 04/07/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 339, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 15 m ²
Dal 04/07/2017 al 15/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 539, Part. 339, Sub. 3 Categoria C6, Cons. 15 m ² Superficie catastale 17 m ² mq Rendita € 193,67 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

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
	539	50	507	3	A1	5	11 vani	Totale: 337 m ² Totale: escluse aree scoperte: 309 mq	6817,23 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale attualmente in atti è conforme allo stato di fatto.
La stessa è stata depositata il 27.05.2025 a seguito ad una CILA opere compiute "a sanatoria", successiva al pignoramento (vedi "regolarità edilizia").
Per tale motivo il sub risulta diverso rispetto a quello del pignoramento (507 anzichè 504, e cantina separata che ha assunto il sub 508).
E' utile fare una ricognizione delle variazioni catastali nel tempo.

La storia catastale dei beni è la seguente, appartamento "principale":
-il 15.04.1996 viene compravenduto l'appartamento "principale", e nell'atto è identificato come foglio 539, part. 50, sub. 1. Se si prova ad estrarre visura e planimetria storiche, ovviamente a nome del soggetto allora proprietario, non sono rese disponibili dalla banca dati, con la causale "VISURA FG. 539 PART. 50 SUB. 1 DI ROMA - RISULTANO PIU' UNITA' IMMOBILIARI CON LO STESSO IDENTIFICATIVO".
-il sub.1 risulterebbe poi, dal 31.05.1999, trasformato in sub.501 ma si presenta il medesimo problema, con la medesima causale, nel cercare di estrarre visure e planimetrie
-il sub.501 a sua volta risulta trasformato in sub 503 dal 13.09.1999. In questo caso la visura è disponibile (e

sono rintracciabili nella "storia" catastale i precedenti sub.501 e sub.1). La planimetria di impianto (del sub 503), è disponibile indirettamente in banca dati, come "Foglio 539 - Particella 338 - Subalterno > - Uiu graffata - Uiu soppressa" ma senza indicazione del sub. Per chiarimento è stato richiesto un accesso agli atti cartaceo presso l'ufficio. Ma è risultato ufficiale è che "trattasi di planimetria mancante in quanto mai presentata, il classamento dell'immobile è stato effettuato su accertamento d'ufficio; pertanto, sono disponibili solo la copia cartacea dei modelli 1 e 5 di impianto di sopralluogo", e quelli sono stati acquisiti.

Dalle descrizioni in atti si comprende come i vari sub 1, 501 e 503 riguardassero sempre l'appartamento "principale" e la cantina (non dotata di un autonomo sub fino ad allora).

Appartamento "ex portiere" (poi fuso col "principale").

-il 21.05.1999 viene compravenduto l'appartamento "ex portiere", e nell'atto è identificato come foglio 539, part. 50, sub. 7. La visura lo identifica come un A/4 appartamento, ma se si estrae la planimetria questa risulta afferente ad una autorimessa. Analogamente lo scrivente ha acquisito, con accesso agli atti al cartaceo, il mod.5, scheda n.57970, che riporta trattarsi di un A/4, ma la planimetria annessa è la stessa presente in banca dati, quella di una autorimessa. E' evidente che trattasi di un errore che si "trascina" dall'impianto.

Appartamento nella sua consistenza completa:

- il 7.12.2006 viene depositata la planimetria catastale del sub.504 che nasce dall'"unione" dei precedenti appartamento "principale" (e cantina) e appartamento "ex portiere". Su tale bene (oltre che sull'autorimessa sub 3, mai variata), viene operato il pignoramento

- il 27.05.2025, dopo il pignoramento, a seguito di una CILA opere compiute, vengono depositate nuove planimetrie. L'appartamento, nella sua configurazione attuale fuso con l'appartamento ex portiere diventa sub 507 e la cantina, necessariamente distaccata, viene dotata di un autonomo sub, il 508.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	539	50	508	3	C2	3	7 m ²	Totale: 7 mq	30,73 €	S1	

Corrispondenza catastale

La visura e la planimetria catastale attualmente in atti riguardano i sub 507 e 508 derivati dal precedente sub 504 oggetto di pignoramento. I nuovi sub "nascono" il 27.05.2025 a seguito ad una CILA opere compiute "a sanatoria", successiva al pignoramento.

Per tale motivo il sub risulta diverso rispetto a quello del pignoramento (507 anziché 504, e cantina separata che ha assunto il sub 508).

Vedi anche bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	539	339	3	3	C6	10	15 m ²	Totale: 17 mq	193,67 €	T	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Le condizioni generali dell'edificio (androne, vano scale, parti comuni...) risultano essere in buono stato di conservazione.

L'immobile oggetto della presente perizia riguarda un appartamento di grande metratura e dimensioni, con un giardino di proprietà, in gran parte lastricato e con alcune zone verdi, che circonda su tre lati l'unità immobiliare.

Tutte le finestre sono a doppio vetro e protette da inferriate.

L'appartamento risulta in stato conservativo molto buono, con buona illuminazione naturale e ventilazione e un buon livello di finiture, rivestimenti e materiali.

Le murature non mostrano segni di criticità strutturale o di infiltrazioni.

La pavimentazione è in parquet nella maggior parte dell'immobile, nei bagni sono presenti rivestimenti prevalentemente in marmo, come le pavimentazioni nella cucina in muratura. Sono presenti varie scaffalature e armadiature in legno a muro, nei diversi ambienti.

Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario risultano presenti e funzionanti, il riscaldamento è a radiatori.

Nella cucina è presente una scala che conduce al piano seminterrato dell'appartamento, dove sono presenti due camere, spazi di servizio e un bagno. A terra viene utilizzata una pavimentazione di piastrelle color verde acqua e le superfici murarie sono tinteggiate di bianco.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento.

L'immobile oggetto della presente perizia risulta in buone condizioni.

Internamente l'unità presenta pareti ad intonaco e pavimentazione in piastrelle color verde acqua; non sono presenti segni importanti di criticità strutturale o da infiltrazioni.

E' presente un punto di luce a parete vicino alla porta. L'ambiente risulta funzionale, in buono stato e idoneo all'uso.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta in condizioni discrete.

L'accesso al piano garage avviene direttamente da una rampa di accesso comune, che conduce ai vari box auto disposti all'interno di un autonomo edificio monopiano. L'area di manovra esterna risulta in buono stato manutentivo. Gli accessi pedonale e carrabile comuni sono liberi da ostruzioni e adeguatamente mantenuti. Le pareti interne del box sono intonacate e tinteggiate di bianco. Non è presente nessun tipo di serranda. Non si rilevano criticità strutturali importanti o di compromissione della stabilità, nè degradi da infiltrazioni o umidità evidenti che pregiudichino la fruibilità dell'immobile.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Trattasi di appartamento in palazzina condominiale. Le parti comuni sono quelle tipiche del fabbricato condominiale, quali androni, scale, ascensori, impianti comuni, oltre alle strutture del fabbricato, facciate, copertura, ecc.

Su richiesta dello scrivente l'amministratore dello stabile ha consegnato copia autenticata di un atto notarile del 30.01.1939 richiamante (allegato F) il "Regolamento di condominio" che all'art.3 richiama peraltro le parti comuni: "suolo ... fondazioni ... muri ... rete delle fognature ... scale ... androne ... scala terrazza ... alloggio del portiere ...".

Da tabelle millesimali ricevute dall'amministratore non è evincibile l'int.1 ma risulterebbero alla **** Omissis **** millesimi di proprietà pari a 175,885.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Vedi bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

L'unità è inserita all'interno di una palazzina condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione, come si evince dal controllo visivo e come richiamato anche nel certificato di idoneità statica presente nel fascicolo di condono, presenta una struttura portante "di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato mentre i solai sono di tipo laterocementizio con luci non superiori a m 5,00".

L'appartamento è su due livelli, piano T e piano S1, dotato di accessi condominiali dall'androne e indipendenti da strada. Vi è un ampio giardino su tre lati, prevalentemente lastricato con piccole porzioni a verde.

L'appartamento risulta in stato conservativo molto buono, con buona illuminazione naturale e ventilazione e un buon livello di finiture, rivestimenti e materiali. Tutte le finestre sono a doppio vetro e protette da inferriate.

Le murature non mostrano segni di criticità strutturale o di infiltrazioni.

La pavimentazione è in parquet nella maggior parte dell'immobile, nei bagni sono presenti rivestimenti prevalentemente in marmo, come le pavimentazioni nella cucina in muratura. Sono presenti varie scaffalature e armadiature in legno a muro, nei diversi ambienti.

Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario risultano presenti e funzionanti, il riscaldamento è a radiatori.

Nella cucina è presente una scala che conduce al piano seminterrato dell'appartamento, dove è presenti due camere, spazi di servizio e un bagno. A terra viene utilizzata una pavimentazione di piastrelle color verde acqua e le superfici murarie sono tinteggiate di bianco.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Per le caratteristiche costruttive del fabbricato vedi bene 1.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

L'unità immobiliare è costituita da un vano ad uso autorimessa, realizzato al piano ribassato del fabbricato (catastalmente piano terra), con struttura portante in cemento armato e mista. L'area di manovra esterna risulta in buono stato manutentivo.

Le murature e la pavimentazione presentano un quadro fessurativo modesto e apparentemente stabile, dovuto ragionevolmente a piccoli assestamenti di carico, che non risulta preoccupante per la stabilità ma si consiglia comunque di monitorare nel tempo.

Non è presente alcun cancello d'ingresso o di serranda. Le dimensioni del box sono funzionali all'alloggiamento di autoveicoli.

E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal sig. **** Omissis **** in virtù di CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ULTRANOVENNALE con scrittura privata autenticata e depositata il 26.11.2024 presso il notaio Filippo Cammarano Guerritore di Ravello, rep. 6186 e racc. 4132; trascritta il 27.11.2024 al reg. gen. 145156 e reg. part. 107859.

Il contratto è tra le società proprietarie dell'immobile, **** Omissis **** e **** Omissis ****, e ****
**** Omissis **** # interviene sia in proprio che nella sua qualità di socio

amministratore e, come tale, legale rappresentante di dette società.

Nel contratto è scritto: "La locazione è pattuita per anni 11 (undici) a partire dal giorno 26 novembre 2024 e si intenderà tacitamente rinnovata, per uguale periodo, in caso di mancata disdetta di una delle parti da inviarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno almeno un anno prima della scadenza (...) Il canone annuo di locazione, determinato di comune accordo fra le parti, viene pattuito in Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero). I canoni di locazione dovranno essere corrisposti in rate mensili anticipate di Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero) (ad eccezione della prima rata di euro 2.322,60 (duemilatrecentoventidue virgola sessanta) ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a partire dal 5 dicembre 2024". Nel contratto sono contemplati tutti i beni: appartamento ai due livelli, (all'epoca del contratto comprendente implicitamente anche la cantina, che non aveva un sub separato, ma che cautelativamente, ai fini del presente calcolo, sarà esclusa), e box autorimessa.

Il contratto, tra le parti come ben descritte, è stato trascritto il 27.11.2024, il pignoramento è stato notificato il 26-27/11/2024 e 9/12/2024, ex art. 143 c.p.c., e poi è stato trascritto il 28.01.2025. Pertanto il contratto è formalmente opponibile.

Lo scrivente ha compiuto una verifica sulla congruità del canone.

La data di riferimento per valutare la congruità del canone di locazione, nel caso di pignoramento immobiliare, è quella del pignoramento stesso. 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'adequatezza del canone di locazione.

Nel caso in esame, i pochi giorni di differenza tra la notifica e la trascrizione, fanno sì che ci sia un "passaggio" tra il secondo semestre 2024 e il primo semestre 2025 (i valori O.M.I. sono disponibili per intervalli semestrali). Tuttavia, come si dimostrerà di seguito, questi valori sono identici, e sono identici anche alla data del contratto, anch'esso trascritto nel secondo semestre 2024.

Lo scrivente, onde offrire una panoramica completa di riferimento, ha valutato la congruità anche in riferimento all'attualità, stante che la stipula del contratto è del secondo semestre 2024, così come la notifica del pignoramento, mentre la trascrizione del pignoramento e l'attualità (dati O.M.I. disponibili) sono entrambi al primo semestre 2025.

Per la verifica sono stati presi in considerazione, al momento del contratto e all'attualità, i soli valori O.M.I., Fascia/zona: SemiCentrale/PARIOLI(PIAZZA EUCLIDE), Codice di zona: C1, tipologia abitazioni civili, stato conservativo normale.

Ne derivano le seguenti risultanze:

Appartamento: si rammenta che l'immobile è accatastato in categoria A1, che riguarda le abitazioni di tipo signorile, immobili di lusso caratterizzati da un'elevata qualità costruttiva, finiture pregiate, ampie metrature e dotazioni condominiali di pregio:

Data di stipula del Contratto e della Notifica del pignoramento:

- secondo semestre 2024: €/mq 20,15 (valore medio tra il minimo 16,5 e il massimo 23,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 345,40) fornisce un valore di € (20,15 x 345,40) = € 6.959,81.

Data della Trascrizione del pignoramento e Attualità:

- primo semestre 2025 (attualità): €/mq 20,15 (valore medio tra il minimo 16,5 e il massimo 23,8) che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile (mq 345,40) fornisce un valore di € (20,15 x 345,40) = € 6.959,81.

Come anticipato i valori sono identici.

Box: (in via cautelativa viene considerata la sola superficie netta di mq 15,60):

Data di stipula del Contratto e della Notifica del pignoramento:

- secondo semestre 2024: €/mq 14,05 (valore medio tra il minimo 11,8 e il massimo 16,3) che moltiplicato per la superficie dell'immobile (mq 15,60) fornisce un valore di € (14,05 x 15,60) = € 219,18.

Data della Trascrizione del pignoramento e Attualità:

- primo semestre 2025: €/mq 13,05 (valore medio tra il minimo 11,8 e il massimo 16,3) che moltiplicato per la superficie dell'immobile (mq 15,60) fornisce un valore di € (14,05 x 15,60) = € 219,18

Come si vede anche in questo caso i valori non hanno subito alcuna variazione.

Come analizzato, il contratto di locazione del 2024 prevedeva un canone annuo di € 24.000 pari ad 2.000 €/mese. Tale canone era riferito all'insieme dei beni appartamento (con cantina) e box in via Barnaba Oriani 73.

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

Valori al momento della stipula del Contratto, data della Notifica del pignoramento, della Trascrizione e Attualità:

€ 6.959,81 per il solo appartamento e di € 219,18 per il solo box, per una somma totale di € 7.178,99. I 2/3 di tale importo, pari a € 4.785,99 rappresenta la soglia al di sotto della quale il canone viene definito "vile".

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

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

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

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

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

Vedi bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1996 al 04/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cordasco	15/04/1996	67174	15771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1999 al 11/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cordasco	21/05/1999	78400	21679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2006 al 04/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cordasco Pasquale	11/05/2006	106454	35691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Il 15.04.1996 viene compravenduto l'appartamento "principale", mentre il 21.05.1999 viene compravenduto l'appartamento "ex portiere", poi fuso col "principale". La proprietà si riunisce nel 2006 in capo alle società. L'ultimo atto in ordine di tempo che riguarda i beni è un atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Cammarano Guerritore Di Ravello Filippo del 4 luglio 2017 repertorio n.2087/1335 (trascritto a Roma 1 il 15 febbraio 2024, al numero di registro generale 18077 e numero di registro particolare 13704), a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1996 al 04/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cordasco	15/04/1996	67174	15771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/1999 al 11/05/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cordasco	21/05/1999	78400	21679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2006 al 04/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cordasco Pasquale	11/05/2006	106454	35691
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1996 al 04/07/2017	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pasquale Cordasco	15/04/1996	67174	15771
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'ultimo atto in ordine di tempo che riguarda i beni è un atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Cammarano Guerriore Di Ravello Filippo del 4 luglio 2017 repertorio n.2087/1335 (trascritto a Roma 1 il 15 febbraio 2024, al numero di registro generale 18077 e numero di registro particolare 13704), a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a ½ di piena proprietà e contro **** Omissis ****

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Roma il 14/07/2010
Reg. gen. 87507 - Reg. part. 20932
Importo: € 1.500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Roma il 14/07/2010
Reg. gen. 87506 - Reg. part. 20931
Importo: € 1.500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 27/11/2024
Reg. gen. 145156 - Reg. part. 107859

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma il 28/01/2025

Reg. gen. 8816 - Reg. part. 6508

Oneri di cancellazione

Gli attuali sub 507 e (appartamento) e 508 (cantina) derivano con accatastamenti del 27/05/2025 dal precedente sub 504 oggetto di pignoramento. Pertanto sui sub attuali non risulta alcuna formalità pregiudizievole. In elenco vengono riportate le formalità pregiudizievoli dell'originario sub 504.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Roma il 14/07/2010
Reg. gen. 87507 - Reg. part. 20932
Importo: € 1.500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Roma il 14/07/2010
Reg. gen. 87506 - Reg. part. 20931
Importo: € 1.500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 27/11/2024
Reg. gen. 145156 - Reg. part. 107859
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 28/01/2025
Reg. gen. 8816 - Reg. part. 6508

Gli attuali sub 507 e (appartamento) e 508 (cantina) derivano con accatastamenti del 27/05/2025 dal precedente sub 504 oggetto di pignoramento. Pertanto sui sub attuali non risulta alcuna formalità pregiudizievole. In elenco vengono riportate le formalità pregiudizievoli dell'originario sub 504.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Roma il 14/07/2010
Reg. gen. 87507 - Reg. part. 20932
Importo: € 1.500.000,00
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Roma il 14/07/2010
Reg. gen. 87506 - Reg. part. 20931
Importo: € 1.500.000,00

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**
Trascritto a Roma il 27/11/2024
Reg. gen. 145156 - Reg. part. 107859
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 28/01/2025
Reg. gen. 8816 - Reg. part. 6508

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

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 del "Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione puntiforme -T7" - 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 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 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.

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 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 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. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)

1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

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

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria;

b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

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

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 - "Paesaggio degli insediamenti urbani";

- Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lgs. 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.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

Vedi bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

I beni sottoposti a pignoramento, oggetto della procedura, risultano di proprietà della **** Omissis **** e della **** Omissis ****, già **** Omissis ****, ciascuna per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà. L'ultimo atto in ordine di tempo che riguarda i beni è un atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Cammarano Guerriore Di Ravello Filippo del 4 luglio 2017 repertorio n.2087/1335 (trascritto a Roma 1 il 15 febbraio 2024, al numero di registro generale 18077 e numero di registro particolare 13704), a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e contro **** Omissis ****, ma non contiene dati utili alla ricerca urbanistica e edilizia.

Andando a ritroso con i diversi atti i più utili sono risultati: l'atto di compravendita del Notaio Pasquale Cordasco del 15 aprile 1996 repertorio n. 67174/15771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 aprile 1996 al numero di registro generale 27441 e numero di registro particolare 15695; e l'atto di compravendita del Notaio Pasquale Cordasco del 21 maggio 1999 repertorio n.78400/21679 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19 giugno 1999 al numero di registro generale 49454 e numero di registro particolare 30370.

Nell'atto 1996 vengono compravenduti l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra, int.1, al foglio 539,

particella 50 sub 1 e particella 338, la cantina, il box auto e si dichiara "che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967; che successivamente per gli abusi commessi a seguito del cambiamento di destinazione, è stata presentata domanda di condono al Comune di Roma in data 29.09.1986, prot. 0197325 (...)". Risultano allegate all'atto le copie del mod. 47/85-R.

Nell'atto del 1999 viene compravenduto l'appartamento ex portiere al piano seminterrato al foglio 539, particella 50, sub 7, (oggi annesso all'appartamento principale) contro diversi soggetti e a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si dichiara "che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 ... e successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi".

Alla luce di tali indicazioni, lo scrivente ha operato una prima ricerca presso il Catasto, onde acquisire tutte le planimetrie pregresse, e se in particolare ve ne fossero, indirettamente probanti la legittimità edilizia, risalenti all'impianto 1939 o 1940, epoca immediatamente successiva alla costruzione dello stabile.

La storia catastale dei beni è ben ricostruita al paragrafo "dati catastali" e qui di seguito si richiama:

Appartamento "principale":

-il 15.04.1996 viene compravenduto l'appartamento "principale", e nell'atto è identificato come foglio 539, part. 50, sub. 1. Se si prova ad estrarre visura e planimetria storiche, ovviamente a nome del soggetto allora proprietario, non sono rese disponibili dalla banca dati, con la causale "VISURA FG. 539 PART. 50 SUB. 1 DI ROMA - RISULTANO PIU' UNITA' IMMOBILIARI CON LO STESSO IDENTIFICATIVO".

-il sub.1 risulterebbe poi, dal 31.05.1999, trasformato in sub.501 ma si presenta il medesimo problema, con la medesima causale, nel cercare di estrarre visure e planimetrie

-il sub.501 a sua volta risulta trasformato in sub 503 dal 13.09.1999. In questo caso la visura è disponibile (e sono rintracciabili nella "storia" catastale i precedenti sub.501 e sub.1). La planimetria di impianto (del sub 503), è disponibile indirettamente in banca dati, come "Foglio 539 - Particella 338 - Subalterno > - Uiu graffata - Uiu soppressa" ma senza indicazione del sub. Per chiarimento è stato richiesto un accesso agli atti cartaceo presso l'ufficio. Ma è risultato ufficiale che "trattasi di planimetria mancante in quanto mai presentata, il classamento dell'immobile è stato effettuato su accertamento d'ufficio; pertanto, sono disponibili solo la copia cartacea dei modelli 1 e 5 di impianto di sopralluogo", e quelli sono stati acquisiti.

Commento: la mancanza di planimetrie di primo impianto 1939/40 non consente di ricostruire lo stato dei luoghi originario che, se pur non direttamente probante urbanisticamente, avrebbe permesso alcune osservazioni.

Dalle descrizioni in atti si comprende come i vari sub 1, 501 e 503 riguardassero sempre l'appartamento "principale" e la cantina (non dotata di un autonomo sub fino ad allora).

Appartamento "ex portiere" (poi fuso col "principale").

-il 21.05.1999 viene compravenduto l'appartamento "ex portiere", e nell'atto è identificato come foglio 539, part. 50, sub. 7. La visura lo identifica come un A/4 appartamento, ma se si estrae la planimetria questa risulta afferente ad una autorimessa. Analogamente lo scrivente ha acquisito, con accesso agli atti al cartaceo, il mod.5, scheda n.57970, che riporta trattarsi di un A/4, ma la planimetria annessa è la stessa presente in banca dati, quella di una autorimessa. E' evidente che trattasi di un errore che si "trascina" dall'impianto.

Commento: la mancanza di planimetrie di primo impianto 1939/40 non consente di ricostruire lo stato dei luoghi originario che, se pur non direttamente probante urbanisticamente, avrebbe permesso alcune osservazioni.

L'appartamento nella sua consistenza completa "nasce" catastalmente il 7.12.2006 quando viene depositata la planimetria catastale del sub.504 che nasce dall'"unione" dei precedenti appartamento "principale" (e cantina)

e appartamento "ex portiere". Su tale bene (oltre che sull'autorimessa sub 3, mai variata), viene operato il pignoramento. Il 27.05.2025, dopo il pignoramento, a seguito di una CILA opere compiute (analizzata più avanti), vengono depositate nuove planimetrie. L'appartamento, nella sua configurazione attuale fuso con l'appartamento ex portiere diventa sub 507 e la cantina, necessariamente distaccata, viene dotata di un autonomo sub, il 508

Autorimessa, sub 3: come già indicato non viene mai variata e appare sostanzialmente conforme all'attualità.

A fronte di quanto sopra le indagini sono proseguite con richieste:

- all'U.S.C.E. Ufficio Speciale del Condonio Edilizio, per l'appartamento "principale", sulla scorta delle indicazioni presenti nell'atto del 1996. Dopo i tempi di rito l'Ufficio del Condonio ha reso disponibile le copie del fascicolo di condono 86/197325/0 contenente:
 - titolo a sanatoria n.170305 del 22.04.1999 prot.n. 197325 anno 86 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso ufficio di mq 245,51 sull'immobile sito in via Barnaba oriani 71-73
 - mod. 47/85-R per mq 245,51
 - fotografie int.1 piano terreno
 - certificato di idoneità statica
 - perizia giurata concernente lo stato dei luoghi
 - descrizione dell'abuso "mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio"
 - bollettini di pagamento
 - planimetria catastale "predisposta" (copia con timbro del tecnico) recante la dicitura "sub. 1" e la data 20.05.1986

Commento: la planimetria presenta l'immobile conforme per sagoma, superfici e consistenza allo stato attuale. Esternamente sono rispettate anche le "bucature" (porte e finestre), mentre appare ribassato il giardino rispetto all'attualità stante che in corrispondenza degli accessi all'appartamento sono graficizzati un paio di gradini. Internamente varia la distribuzione degli spazi per la conformazione delle tramezzature.

Una ulteriore ricerca, ha portato alla ricezione di alcuni elaborati documentali forniti dall'amministratore dello stabile, in particolare:

- certificato di abitabilità n.19 del 16.03.1939 (vista la domanda 40525/38) che indica "abitazione" dal piano sotterr., al piano terra e fino al terzo piano
- concessione n.2043/(..) del 1982 protocollo n.8956 riguardante però opere relative ad un singolo appartamento ai "piani superiori" con allegato un elaborato grafico di pianta a tale piano con timbro "approvato". E' presente anche una pianta delle autorimesse al piano terra, in numero di cinque. Tale elaborato parziale sembra stralciato da uno più grande, non è presente timbro.

Sulla scorta delle indicazioni presenti in tali documenti è stato anche effettuato un accesso agli atti, con piattaforma SIPRE, presso l'Archivio progetti di Roma, che, dopo i tempi di rito, ha rilasciato copie di:

- fascicolo progettuale PDC_1937_45142 contenente:
 - tavole grafiche del progetto approvato
 - rapporto d'ufficio
 - fotografie

- altro materiale di minore importanza ai fini della presente perizia

Le tavole grafiche del progetto originario approvato presentano il timbro "approvato" della commissione edilizia del 25.01.1938. Nella tavola di inquadramento, oltre la sagoma del fabbricato, è evidenziato il contorno delle aree a giardino, che, pur non distinte tra aree condominiali e private, presentano sostanzialmente la consistenza attuale. Ed è peraltro visibile la sagoma del volume esterno delle autorimesse. La prima pianta è quella denominata "cantina" (S1) e sono visibili tutti i muri esterni e quelli portanti, ma all'interno le superfici non presentano partizioni né alcuna denominazione di distinzione tra i diversi usi. Questo è il livello dove fu

realizzato l'alloggio "ex portiere". La superficie era quindi assentita, ma l'uso non era previsto abitativo. La pianta successiva è denominata "pianta del seminterrato". E' rappresentata a questo livello sia la pianta di un "alloggio portiere" (minor quota) con accesso indipendente da una scala esterna che consentirebbe di scendere di livello, ma non tale da raggiungere il piano cantine, piuttosto una quota leggermente inferiore, sia la pianta di un appartamento regolare (maggior quota), dove sono indicate le camere da letto, il pranzo, i servizi, ecc. Di fatto all'attualità l'intero piano è occupato dall'appartamento "principale". Non vi è piena corrispondenza di sagoma e superficie. Sui diversi lati vi sono infatti delle difformità di andamento geometrico, pur grossolanamente rispondente, e anche la collocazione e numero delle finestre o porte-finestre non è lo stesso, come pure il numero dei pilastri del portico a sud ovest. Inoltre la parte che segue la sagoma curva, a nord-est, attualmente è interamente coperta e chiusa, mentre nel progetto il muro perimetrale aveva andamento rettilineo, ed una porzione a lunetta viene rappresentata aperta e porticata.

Commento: vero che successivamente l'appartamento ottiene una concessione a sanatoria (ritirata) ma formalmente per "cambio di destinazione d'uso da appartamento ad ufficio" e non per aumento di superficie e conseguente differente sagoma e modifiche dei prospetti. Pertanto andrebbe operato, da parte dell'avente titolo, un confronto con l'ufficio tecnico del Municipio competente per verificare, a seguito del calcolo analitico delle superfici, l'adozione del regime delle tolleranze, l'interpretazione dei titoli, se e come operare per una ulteriore legittimazione.

Poco rileva, a tale scopo, la successiva e recentissima presentazione della CILA di cui lo scrivente ha ricevuto copia attraverso l'accesso agli atti al Municipio Roma II (ex Municipi II e III), in particolare:

- CILA Protocollo: CB 2025/65932 del 27/05/2025. Trattasi di una CILA "opere compiute" quindi "a sanatoria" per sole opere interne di manutenzione straordinaria. Tale presentazione pare aver avuto l'unico scopo di consentire il deposito di una planimetria catastale, l'ultima in atti, pienamente conforme allo stato di fatto.

Conclusioni: l'immobile ha subito un iter molto complesso, dalla realizzazione alla fine degli anni Trenta ad oggi. Il primo progetto approvato del 1938 legittima la maggior parte delle consistenze dell'appartamento ma con molte difformità di sagoma, superficie e prospetto. Stesso dicasi per l'appartamento ex portiere, successivamente annesso. Il condono successivo non contempla tali difformità e il titolo ritirato riguarda formalmente un cambio d'uso ad ufficio, pur presentando sagoma e superfici come attuali. La successiva recentissima CILA contempla sole opere interne. Pertanto, la rigorosa ricostruzione dell'iter autorizzativo consente di definire l'immobile dal punto di vista edilizio come parzialmente legittimato e necessita di un eventuale ulteriore legittimazione previo avvio di un iter di confronto con l'ufficio tecnico del municipio competente. A seguito di tali risultanze, nella stima, si terrà conto di un deprezzamento cautelativo del 15%, comprensivo della mancanza di garanzia per vizi occulti.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

I beni sottoposti a pignoramento, oggetto della procedura, risultano di proprietà della **** Omissis **** e della **** Omissis ****, già **** Omissis ****, ciascuna per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà. L'ultimo atto in ordine di tempo che riguarda i beni è un atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Cammarano Guerriore Di Ravello Filippo del 4 luglio 2017 repertorio n.2087/1335 (trascritto a Roma 1 il 15 febbraio 2024, al numero di registro generale 18077 e numero di registro particolare 13704), a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e contro **** Omissis ****, ma non contiene dati utili alla ricerca urbanistica e edilizia.

Andando a ritroso con i diversi atti i più utili sono risultati: l'atto di compravendita del Notaio Pasquale

Cordasco del 15 aprile 1996 repertorio n. 67174/15771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 aprile 1996 al numero di registro generale 27441 e numero di registro particolare 15695; e l'atto di compravendita del Notaio Pasquale Cordasco del 21 maggio 1999 repertorio n.78400/21679 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19 giugno 1999 al numero di registro generale 49454 e numero di registro particolare 30370.

Nell'atto 1996 vengono compravenduti l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra, int.1, al foglio 539, particella 50 sub 1 e particella 338, la cantina, il box auto e si dichiara "che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967; che successivamente per gli abusi commessi a seguito del cambiamento di destinazione, è stata presentata domanda di condono al Comune di Roma in data 29.09.1986, prot. 0197325 (...)" . Risultano allegate all'atto le copie del mod. 47/85-R.

Nell'atto del 1999 viene compravenduto l'appartamento ex portiere al piano seminterrato al foglio 539, particella 50, sub 7, (oggi annesso all'appartamento principale) contro diversi soggetti e a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si dichiara "che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 ... e successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi".

Per le risultanze ottenute dallo scrivente dall'accesso agli atti presso il Catasto, l'U.S.C.E. Ufficio Speciale del Condono Edilizio, l'Archivio progetti di Roma e il Municipio competente, e tutti i relativi commenti e considerazioni, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" del bene 1, che qui deve intendersi interamente richiamato.

Conclusioni: rispetto all'appartamento, per ciò che concerne la cantina, le documentazioni più pertinenti derivano dall'analisi degli elaborati grafici del progetto originario, fascicolo progettuale PDC_1937_45142. Lo spazio delle cantine esiste all'interno del progetto originario, pur senza perimetrazioni dei singoli vani. Da tale momento in poi l'immobile - cantina - ha subito un iter sostanzialmente legato a quello del bene 1 - appartamento - cui si rimanda. L'iter di approfondimento di risoluzione delle criticità del bene 1 non risulta necessario per il bene 2, sia in virtù di quanto sopra esposto, sia perchè con l'ultimo accatastamento del 2025 l'immobile è ormai dotato di una propria autonomia in quanto l'unità immobiliare è provvista di un suo sub.

A seguito di tali risultanze, nella stima, si terrà conto di un deprezzamento cautelativo del 10%, solo per la mancanza di garanzia per vizi occulti.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

I beni sottoposti a pignoramento, oggetto della procedura, risultano di proprietà della **** Omissis **** e della **** Omissis ****, già **** Omissis ****, ciascuna per la quota di ½ dell'intera proprietà. L'ultimo atto in ordine di tempo che riguarda i beni è un atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Cammarano Guerriore Di Ravello Filippo del 4 luglio 2017 repertorio n.2087/1335 (trascritto a Roma 1 il 15 febbraio 2024, al numero di registro generale 18077 e numero di registro particolare 13704), a favore di **** Omissis **** per i diritti pari a ½ di piena proprietà e contro **** Omissis ****, ma non contiene dati utili alla ricerca urbanistica e edilizia.

Andando a ritroso con i diversi atti i più utili sono risultati: l'atto di compravendita del Notaio Pasquale Cordasco del 15 aprile 1996 repertorio n. 67174/15771 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 24 aprile 1996 al numero di registro generale 27441 e numero di registro

particolare 15695; e l'atto di compravendita del Notaio Pasquale Cordasco del 21 maggio 1999 repertorio n.78400/21679 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 19 giugno 1999 al numero di registro generale 49454 e numero di registro particolare 30370.

Nell'atto 1996 vengono compravenduti l'appartamento ad uso ufficio posto al piano terra, int.1, al foglio 539, particella 50 sub 1 e particella 338, la cantina, il box auto e si dichiara "che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967; che successivamente per gli abusi commessi a seguito del cambiamento di destinazione, è stata presentata domanda di condono al Comune di Roma in data 29.09.1986, prot. 0197325 (...)". Risultano allegate all'atto le copie del mod. 47/85-R.

Nell'atto del 1999 viene compravenduto l'appartamento ex portiere al piano seminterrato al foglio 539, particella 50, sub 7, (oggi annesso all'appartamento principale) contro diversi soggetti e a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****. Si dichiara "che il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare compravenduta è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 ... e successivamente non è stato oggetto di interventi edilizi".

Per le risultanze ottenute dallo scrivente dall'accesso agli atti presso il Catasto, l'U.S.C.E. Ufficio Speciale del Condono Edilizio, l'Archivio progetti di Roma e il Municipio competente, e tutti i relativi commenti e considerazioni, si rimanda al paragrafo "regolarità edilizia" del bene 1, che qui deve intendersi interamente richiamato.

Conclusioni: rispetto al box, le documentazioni più pertinenti derivano dall'analisi degli elaborati grafici del progetto originario, fascicolo progettuale PDC_1937_45142.

Il manufatto monopiano del box esiste all'interno del progetto originario, e lo stato attuale risulta sostanzialmente conforme. L'iter di approfondimento di risoluzione delle criticità del bene 1 non risulta necessario per il bene 3.

A seguito di tali risultanze, nella stima, si terrà conto di un deprezzamento cautelativo del 10%, solo per la mancanza di garanzia per vizi occulti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71-73, INTERNO 1, PIANO T-S1

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

Da documentazione ricevuta dall'amministratore dello stabile in data 17/11/2025 risulta nella "gestione ordinaria 2025" per l'interno 1 oggetto di perizia un residuo da pagare di € 5.010,46, comprensivo del conguaglio dell'esercizio precedente.

BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI, 71-73, PIANO S1

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

Vedi bene 1.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA BARNABA ORIANI N. 71, PIANO T

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

Vedi bene 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere buone. L'appartamento è posto al piano terra dello stabile. Allo stesso si accede sia dall'androne condominiale, sia direttamente da strada, tramite accesso pedonale e carrabile indipendente, al civico 71. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. In area condominiale, nel medesimo stabile, è posto un volume indipendente contenente dei box auto, per i diversi appartamenti, di cui uno oggetto della procedura, identificato catastalmente in modo autonomo e indicato come bene n. 3 nella presente perizia. L'unità immobiliare dell'appartamento si compone di: (piano terra) - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - cucina; - quattro bagni; - quattro camere; - disimpegni minori e corridoi; - giardino (lastricato e a verde), comprensivo di rampa carrabile di proprietà. (piano S1) - due camere; - un vano di servizio e un bagno. Gli ambienti interni risultano in buono stato sotto il profilo dell'illuminazione naturale e della ventilazione. Buone le finiture e lo stato manutentivo. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 50, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A1

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

Valore di stima del bene: € 1.870.000,00

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 via Barnaba Oriani n. 71-73, Parioli, (RM), piano T-S1.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/2 per **** Omissis **** e per il diritto di proprietà di 1/2 per **** 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 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Semicentrale/PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)

Codice di zona: c1

Microzona catastale n.: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Abitazioni signorili: valori di mercato tra (€/mq) 5.000 e 7.000, media: 6.000; valori di locazione tra (€/mq x mese) 16,5 e 23,8, media 20,15.

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

1) via dei Monti Parioli, Pinciano, Roma

REMAX BLU propone in vendita un'intero appartamento con giardino situato in una palazzina d'epoca.

L'interno dell'abitazione, caratterizzato da finiture di pregio, si apre su un ingresso di rappresentanza accessibile tramite una scala gemella. Il triplo salone, la sala da pranzo annessa, e lo studio con camino antico in pietra e pareti rivestite in boiserie pregiata, creano un'atmosfera raffinata ed accogliente. Le finestre ad arco e i soffitti alti 335 cm contribuiscono a donare luminosità e spaziosità agli ambienti. La cucina è abitabile, completa di locali di servizio. La zona notte comprende quattro camere matrimoniali e tre bagni. L'accesso alla suite padronale avviene tramite una cabina armadio rivestita in boiserie in essenza ciliegio, che introduce alla camera da letto di 30 mq e al bagno doppio con vasca e doccia.

€ 2.190.000 mq 354 €/mq 6.186,00

2) Viale Ruggero Bacone, Pinciano, Roma

La CENTURY 21 Skyline propone in vendita un prestigioso appartamento di alta rappresentanza di circa 300 mq nel cuore del quartiere Parioli. L'immobile è dotato da un triplo ingresso, si compone da un'ampia hall d'ingresso, un salone di grande rappresentanza, una sala da pranzo, uno studio, tre camere da letto matrimoniali, tre bagni di cui uno ensuite, una spaziosa cucina abitabile, un ripostiglio, un giardino verandato con vetri antisfondamento e accesso indipendente. Nella zona di servizio sono presenti una camera, un bagno, uno spazio soggiorno e l'area lavanderia. La proprietà si presenta in un ottimo stato con rifiniture di pregio e una magnifica boiserie e librerie. Tutti i pavimenti sono in parquet, gli infissi sono doppi, i bagni sono in pregiato marmo, vari armadi a muro e soppalchi. Completa la proprietà una cantina e un comodo posto auto coperto nel garage condominiale.

€ 1.490.000 mq 300 €/mq 4.967,00

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 5.576,50.

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" (6.000 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad 5.788,25 €/mq .

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 1,1.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata dell'appartamento = 345,40 mq.

- Valore di stima al mq = 5.788,25 €/mq

- k = 1,1

- Valore di stima:

$(345,40 \times 5.788,25 \times 1,1) = 2.199.187,70 \text{ €}$

Per le criticità relative alla regolarità edilizia ben illustrate nel relativo paragrafo e l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 15%, da cui deriva un valore di stima pari ad € 1.870.000 (Arr.to).

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è € 1.870.000.

Considerato che per l'appartamento (bene 1) è risultato un valore di stima pari ad € 1.870.000 (Arr.to) ne deriva che il valore di stima dell'intero lotto (bene 1 + bene 2 + bene 3) è pari a $(1.870.000 + 12.000 + 47.500) = € 1.929.500$.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene

tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere mediamente buone. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. Internamente è presente una pavimentazione in piastrelle, le murature non mostrano segni di criticità strutturale o da infiltrazioni. L'ambiente risulta funzionale, in buono stato e idoneo all'uso. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

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.

Attenzione: da indagine effettuata dallo scrivente non esiste un sufficiente numero di comparables che per natura, caratteristiche, qualità e consistenza, siano utilizzabili per la valutazione del bene in esame - cantina - considerato autonomamente. Inoltre si valuti che l'accesso alla cantina avviene dal cancello condominiale e lo stesso è posto nel medesimo fabbricato dell'appartamento, rafforzando le caratteristiche di essere al servizio dell'unità immobiliare già analizzata.

Pertanto si intendono qui richiamate le risultanze di quanto esposto nella stima dell'appartamento - Bene 1 - e sulla scorta di quelle viene valutato in percentuale il valore della cantina in oggetto.

Per l'appartamento si aveva:

- Valore di stima = $(5.788,25 \times 1,1) = 6367,07 \text{ €/mq}$

Per la cantina, anche in virtù dello stato manutentivo e delle finiture, si considera una percentuale, per superficie equivalente, del 25%.

Pertanto avremo, per una consistenza cantina: mq 8,30

$(6.367,07 \times 8,30 \times 0,25) = € 13.211,68.$

Per l'assenza della garanzia per vizi occulti viene valutato un ulteriore deprezzamento cautelativo del 10%.

Pertanto il valore di stima dell'immobile oggetto della presente perizia diventa € 12.000 (Arr.to).

Considerato che per la cantina (bene 2) è risultato un valore di stima pari ad € 12.000 (Arr.to) ne deriva che il valore di stima dell'intero lotto (bene 1 + bene 2 + bene 3) è pari a $(1.870.000 + 12.000 + 47.500) = € 1.929.500.$

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. Trattasi di un fabbricato monopiano di tipo lineare costituito

esclusivamente da box, tutti con accesso indipendente da area di distribuzione comune. L'edificio in questione presenta una struttura portante in cemento armato e mista, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. Per accedere ai vari box non sono presenti serrande. Internamente, il garage si presenta in discrete condizioni, non è presente un impianto elettrico. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 339, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 47.500,00

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.

Box in via Barnaba Oriani n. 71, Parioli, (RM), piano T.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/2 per **** Omissis **** e per il diritto di proprietà di 1/2 per **** 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 1

Provincia: Roma

Comune: Roma

Fascia/zona: Semicentrale/PARIOLI (PIAZZA EUCLIDE)

Codice di zona: c1

Microzona catastale n.: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valori per:

- Box: valori di mercato tra (€/mq) 2.900 e 4.000, media: 3.450; valori di locazione tra (€/mq x mese) 11,8 e 16,3, media 14,05.

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) Viale Tiziano, Parioli, Roma:

Abitat Group propone in vendita un comodo box auto di circa 12 mq nel cuore del quartiere Flaminio, precisamente in Viale Tiziano. Posizione strategica, con accesso diretto in strada, dotato di serranda elettrica, contatore elettrico autonomo, impianto d'acqua indipendente e passo carrabile.

€ 70.000 mq 12 €/mq 5.833

2) Largo Ildebrando Pizzetti, Pinciano, Roma

TECNOCASA propone in vendita un box auto situato in una moderna autorimessa dotata di sistema di parcheggio automatizzato.

€ 55.000 mq 14 €/mq 3.928,57

3) Piazza Euclide, Pinciano, Roma

RIVOLTA IMMOBILIARE DAL 1956 propone in vendita un box auto situato al piano terra. L'immobile dispone di ampio spazio di manovra e serranda manuale, con capienza per due automobili disposte in fila.

€ 79.000 mq 27 €/mq 2.925,92

La media del prezzo di vendita dei locali riportati oggetto della ricerca, è pari ad €/mq 4.229,16.

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" (3.450 €/mq), da cui si evince che il più probabile valore di stima per la tipologia di immobile in esame sia pari ad €/mq 3.839,58.

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 0,8.

Si ha pertanto:

- Sup. commerciale ragguagliata del box = 17,20 mq.
- Valore di stima al mq = 3.839,58 €/mq
- k = 0,8

Valore di stima del bene: $(17,20 \times 3.839,58 \times 0,8) = 52.832 \text{ € Arr.to}$

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 € 47.500 (Arr.to).

Pertanto, il valore finale stimato dell'immobile oggetto della presente perizia è € 47.500.

Considerato che per il box (bene 3) è risultato un valore di stima pari ad € 47.500 (Arr.to) ne deriva che il valore di stima dell'intero lotto (bene 1 + bene 2 + bene 3) è pari a $(1.870.000 + 12.000 + 47.500) = € 1.929.500$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71- 73, interno 1, piano T- S1	345,40 mq	0,00 €/mq	€ 1.870.000,00		
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1	8,30 mq	0,00 €/mq	€ 12.000,00		
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T	17,20 mq	0,00 €/mq	€ 47.500,00		
				Valore di stima:	€ 1.929.500,00

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 17/12/2025

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1
L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere buone. L'appartamento è posto al piano terra dello stabile. Allo stesso si accede sia dall'androne condominiale, sia direttamente da strada, tramite accesso pedonale e carrabile indipendente, al civico 71. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. In area condominiale, nel medesimo stabile, è posto un volume indipendente contenente dei box auto, per i diversi appartamenti, di cui uno oggetto della procedura, identificato catastalmente in modo autonomo e indicato come bene n. 3 nella presente perizia. L'unità immobiliare dell'appartamento si compone di: (piano terra) - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - cucina; - quattro bagni; - quattro camere; - disimpegni minori e corridoi; - giardino (lastricato e a verde), comprensivo di rampa carrabile di proprietà. (piano S1) - due camere; - un vano di servizio e un bagno. Gli ambienti interni risultano in buono stato sotto il profilo dell'illuminazione naturale e della ventilazione. Buone le finiture e lo stato manutentivo. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 50, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A1
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 del "Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione puntiforme -T7" - 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 ottonecentesca 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 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. 32. Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7) 1. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti. 2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, AMP1, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5. 3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari: a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno alla superficie fondiaria; b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5. 4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. 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. 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 - "Paesaggio degli insediamenti urbani"; - Beni Paesaggistici - art. 134 co.1 lett. a), b) e c) D.lgs. 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.

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere mediamente buone. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. Internamente è presente una pavimentazione in piastrelle, le murature non mostrano segni di criticità strutturale o da infiltrazioni. L'ambiente risulta funzionale, in buono stato e idoneo all'uso. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. Trattasi di un fabbricato monopiano di tipo lineare costituito esclusivamente da box, tutti con accesso indipendente da area di distribuzione comune. L'edificio in questione presenta una struttura portante in cemento armato e mista, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. Per accedere ai vari box non sono presenti serrande. Internamente, il garage si presenta in discrete condizioni, non è presente un impianto elettrico. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 339, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedi bene 1.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71-73, interno 1, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 50, Sub. 507, Zc. 3, Categoria A1	Superficie	345,40 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'edificio (androne, vano scale, parti comuni...) risultano essere in buono stato di conservazione. L'immobile oggetto della presente perizia riguarda un appartamento di grande metratura e dimensioni, con un giardino di proprietà, in gran parte lastricato e con alcune zone verdi, che circonda su tre lati l'unità immobiliare. Tutte le finestre sono a doppio vetro e protette da inferriate. L'appartamento risulta in stato conservativo molto buono, con buona illuminazione naturale e ventilazione e un buon livello di finiture, rivestimenti e materiali. Le murature non mostrano segni di criticità strutturale o di infiltrazioni. La pavimentazione è in parquet nella maggior parte dell'immobile, nei bagni sono presenti rivestimenti prevalentemente in marmo, come le pavimentazioni nella cucina in muratura. Sono presenti varie scaffalature e armadiature in legno a muro, nei diversi ambienti. Le porte interne sono in legno. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario risultano presenti e funzionanti, il riscaldamento è a radiatori. Nella cucina è presente una scala che conduce al piano seminterrato dell'appartamento, dove sono presenti due camere, spazi di servizio e un bagno. A terra viene utilizzata una pavimentazione di piastrelle color verde acqua e le superfici murarie sono tinteggiate di bianco. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere buone. L'appartamento è posto al piano terra dello stabile. Allo stesso si accede sia dall'androne condominiale, sia direttamente da strada, tramite accesso pedonale e carrabile indipendente, al civico 71. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. In area condominiale, nel medesimo stabile, è posto un volume indipendente contenente dei box auto, per i diversi appartamenti, di cui uno oggetto della procedura, identificato catastalmente in modo autonomo e indicato come bene n. 3 nella presente perizia. L'unità immobiliare dell'appartamento si compone di: (piano terra) - ingresso; - soggiorno; - disimpegno; - cucina; - quattro bagni; - quattro camere; - disimpegni minori e corridoi; - giardino (lastricato e a verde), comprensivo di rampa carrabile di proprietà. (piano S1) - due camere; - un vano di servizio e un bagno. Gli ambienti interni risultano in buono stato sotto il profilo dell'illuminazione naturale e della ventilazione. Buone le finiture e lo stato manutentivo. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Cantina

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Barnaba Oriani, 71-73, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 50, Sub. 508, Zc. 3, Categoria C2	Superficie	8,30 mq
Stato conservativo:	Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è presente la cantina di pertinenza dell'appartamento. L'immobile oggetto della presente perizia risulta in buone condizioni. Internamente l'unità presenta pareti ad intonaco e pavimentazione in piastrelle color verde acqua; non sono presenti segni importanti di criticità strutturale o da infiltrazioni. E' presente un punto di luce a parete vicino alla porta. L'ambiente risulta funzionale, in buono stato e idoneo all'uso. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71-73. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale di sei piani fuori terra. L'edificio in questione presenta una struttura portante di tipo misto con muratura tradizionale e ricorsi in cemento armato, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. I vari piani sono serviti da un vano scale condominiale e da un ascensore. Le condizioni generali dell'edificio risultano essere mediamente buone. Al piano S1, con accesso da spazi di percorrenza e distribuzione condominiale, è posta la cantina di pertinenza. Internamente è presente una pavimentazione in piastrelle, le murature non mostrano segni di criticità strutturale o da infiltrazioni. L'ambiente risulta funzionale, in buono stato e idoneo all'uso. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Barnaba Oriani n. 71, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 539, Part. 339, Sub. 3, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	17,20 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto di perizia si presenta in condizioni discrete. L'accesso al piano garage avviene direttamente da una rampa di accesso comune, che conduce ai vari box auto disposti all'interno di un autonomo edificio monopiano. L'area di manovra esterna risulta in buono stato manutentivo. Gli accessi pedonale e carrabile comuni sono liberi da ostruzioni e adeguatamente mantenuti. Le pareti interne del box sono intonacate e tinte di bianco. Non è presente nessun tipo di serranda. Non si rilevano criticità strutturali importanti o di compromissione della stabilità, nè degradi da infiltrazioni o umidità evidenti che pregiudichino la fruibilità dell'immobile. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente perizia è situato nel Comune di Roma, nel Municipio II, in via Barnaba Oriani n. 71. L'unità è inserita all'interno di un complesso condominiale. L'accesso all'immobile avviene tramite due cancelli, uno pedonale e uno carrabile, che consentono l'ingresso in un'area di distacco interna, da cui si accede al fabbricato. Trattasi di un fabbricato monopiano di tipo lineare costituito esclusivamente da box, tutti con accesso indipendente da area di distribuzione comune. L'edificio in questione presenta una struttura portante in cemento armato e mista, con rivestimento esterno in intonaco tinteggiato. Per accedere ai vari box non sono presenti serrande. Internamente, il garage si presenta in discrete condizioni, non è presente un impianto elettrico. E' stata redatta una rappresentazione planimetrica e una documentazione fotografica dell'unità immobiliare nello stato di fatto, a seguito di un sopralluogo tecnico effettuato in data 16/10/2025 (vedi allegati).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		