Tribunale di Roma

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm. n°	**R.G.E. 351/2022**
Parte ricorrente	
Parte resistente	
Giudice	**G.E. : Dott. ssa Bianca Maria Ferramosca**
CTU	**Dott. Arch. Ugo Caminiti**
Custode	**Dott. Fabrizio Ricciardi**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DETERMINAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto al Tribunale Civile - Penale - Corte d'Appello di Roma

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Codice fiscale : CMN GUO 64B 18D268P Partita Iva 10649680583
Con studio in Roma : via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77208ac5d85

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 351/2022 del R.G.E.

contro

Codice fiscale:

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Documenti e richieste 5
Documenti e richieste - da gennaio 2026 6
Precisazioni - Maggio 2026 16
Lotto Unico 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 17
Confini 17
Consistenza 17
Cronistoria Dati Catastali 18
Dati Catastali 19
Precisazioni 21
Stato conservativo 21
Parti Comuni 21
Servitù, censo, livello, usi civici 22
Caratteristiche costruttive prevalenti 22
Stato di occupazione 22
Provenienze Ventennali 22
Formalità pregiudizievoli 24
Normativa urbanistica 25
Regolarità edilizia 26
Vincoli od oneri condominiali 26
Stima / Formazione lotti 27
Riepilogo bando d'asta 30
Lotto Unico 30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 351/2022 del R.G.E. 31
Lotto Unico 31

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

INCARICO

All'udienza del 18/07/2025, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n. 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Lupa 22, piano 4

DESCRIZIONE

Il bene sorge nel quadrante centrale della città, nel Municipio I, nel Rione IV Campo Marzio, in via della Lupa civico 22. Tale strada è compresa tra Largo della Fontanella Borghese e via dei Prefetti, il suo nome deriva da una fontana originariamente presente sulla facciata di palazzo Capilupi e fino al 1921 fu un vicolo poi trasformato in via. Il bene sorge quindi in un contesto storico, di pregio, in cui sorgono servizi per il terziario, negozi, architetture di rilievo e palazzi storici. In particolare l'area è inquadrata sul lato ovest dal fiume Tevere, corrispondente al Lungotevere Marzio e via della Scrofa, a nord da via del Clementino/via della Fontanella Borghese, ad est da via di Campo Marzio e a sud fa via dei Prefetti. L'area è ad alta densità abitativa, con servizi e monumenti quali Palazzo Borghese, Ara Pacis, Mausoleo di Augusto, Palazzo Montecitorio e a circa 500 m dal Pantheon e Piazza Navona. La fermata della metropolitana più vicina è Spagna – Metro A, a circa 750m; l'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150 m (Fermata Fontanella Borghese – servita dalle linee 100 e 119). Il servizio ospedaliero più vicino è a circa 1,5 km, il Presidio Ospedaliero Santo Spirito in Sassia.

Il bene si trova al piano 4, da planimetria catastale è così composto: due accessi, ingresso, bagno di servizio dotato di antibagno, zona giorno con doppio living, cucina, camera da letto, ampio bagno e piccolo balcone.

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

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

1. In data 09/09/2025 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il Municipio I tramite pec per la visualizzazione della DIA n. 12.786 del 23/03/2000;
    a. Protocollo richiesta CA/2025/0180629
2. In data 10/09/2025 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il Municipio I tramite pec per la ricerca di altri titolo abilitativi compresi fra il 2005 ed il 2015;
    a. Protocollo richiesta CA/2025/0181028
    b. In data 11/09/2025 è stata inviata risposta con esito negativo (Allegato 8);
    c. A seguito di sollecito telefonico e contatti tramite email è stato possibile prendere visione della documentazione presso il Municipio:

Da: Arch. Ugo Caminiti <auc@tiscali.it>
Inviato: martedì 21 ottobre 2025 10:30
A: TOZZI CLAUDIA <claudia.tozzi@comune.roma.it>
Oggetto: [Mittente esterno] Estrazione copia documentazione – Accesso agli atti Via della Lupa 22

Gentile Architetto,
in riferimento alla richiesta di accesso agli atti presentata e come da colloqui telefonici intercorsi in data **13/10/2025**, relativi all'immobile sito in **Via della Lupa n. 22**, resto in attesa di una Sua cortese comunicazione circa la **documentazione da Lei individuata e disponibile per estrazione copia**.

Qualora la verifica fosse già stata completata, Le sarei grato se potesse trasmettermi l'elenco degli atti ed elaborati disponibili, così da procedere con la formalizzazione della richiesta.

RingraziandoLa anticipatamente per la collaborazione, porgo cordiali saluti.

Arch. Ugo Caminiti

Gentile Architetto,
abbiamo reperito i seguenti titoli edilizi:

- **DIA prot. CA/2007/76967**
- **SCIA prot. CA/2011/35264**

Nelle more dell'opportuna scansione, visto che le pratiche sono in formato cartaceo, La invito a prenderne visione qui in Ufficio a Via Petroselli 50, piano secondo, stanza 225.
Mi faccia sapere le Sue disponibilità per fissare un appuntamento presso questa Direzione Tecnica.

Cordiali saluti

ROMA

Arch. Claudia Tozzi
E.Q. EDILIZIA PRIVATA
Direzione Tecnica - Edilizia Privata
Municipio I Roma Centro

    d. In data 23/10/2025 è stato possibile visionare quanto presente nell'Allegato 8.

3. In data 28/10/2025 è stata inviata richiesta di invio dell'atto d'acquisto tramite email a copie.archivionotarile.milano@giustizia.it a seguito di ricerca presso Archivio notarile di Roma del 24/10/2025;

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

a. Il giorno 29/10/2025 è stato inviato quanto segue:

Oggetto **Richiesta n. 38381 (, rep. 102.502/ in data 12/03/2009) - prima risposta**
Da Arch. Notarile Distr. Milano – Copie <copie.archivionotarile.milano@giustizia.it>
A
Data 29.10.2025 14:02
Provenienza da Milano (L'indicazione della città è una approssimazione.)
Allegati:
Info.pdf (3.0 MB)
Allegati

Gentile Utente, la Sua richiesta è stata presa in carico con il n. 38381 sotto il nominativo di Caminiti Ugo.
Le segnaliamo che, a causa dell'elevato numero di pratiche, l'attesa media per l'elaborazione è di circa 20 giorni lavorativi. Pertanto, il prossimo contatto non potrà avvenire - salvo motivate Sue indicazioni per eventuali urgenze - prima di mercoledì 26 novembre 2025. Le chiediamo perciò, fino a tale data, di non sollecitare e di non trasmettere nuovamente la Sua richiesta.

Non effettui alcun pagamento: La ricontatteremo per inviarle il relativo preventivo o per le comunicazioni del caso.

Per favore, legga le istruzioni che Le alleghiamo: tenga presente che l'Archivio NON RISPONDERA' a successive richieste di informazioni che siano già presenti in quel file.

Cordiali saluti.
per il Se.Te.C. (Servizio Telematico di Copia)
Il Conservatore delegato
Dr.ssa Marina Bozza

b. Il giorno 06/11/2025 è stata inviata richiesta di pagamento;

c. Il giorno 20/11/2025 è stata ricevuta la documentazione richiesta.

DOCUMENTI E RICHIESTE - DA GENNAIO 2026

1. In data 09/09/2025 è stata fatta richiesta di accesso agli atti presso il Municipio I tramite pec per la visualizzazione della DIA n. 12.786 del 23/03/2000;
   a. Protocollo richiesta CA/2025/0180629
   b. In data **16/01/2026** è stata trasmessa la risposta (Allegato 15).

Ns. Prot. CA/2026/0007397

Da **protocollo.municipioroma01@pec.comune.roma.it**
<protocollo.municipioroma01@pec.comune.roma.it>
A **ARCH.UGO.CAMINITI@PEC.ARCHRM.IT** <ARCH.UGO.CAMINITI@PEC.ARCHRM.IT>
Data venerdì 16 gennaio 2026 - 14:43

SI TRASMETTE LA RISPOSTA

CA20260007397-CA2025018363 1-Documento-2130F145A406DA1EA1C58CBB6AF0D5E1.pdf
CA20260007397-CA2025018363 1-Documento-15B262A335D2C08C59F52999156FA84E.pdf
CA20260007397-CA2025018363 1-Documento-4D9FFA8251471F54C43D0D19B29F6882.pdf

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c675ad707f55c772693ac5d65

2. In data 04/02/2026 è stata fatta richiesta all'Amministratore di Condominio circa il possesso di documenti relativi al fabbricato;

   a. In data 04/02/2026 è pervenuta risposta con esito negativo.

Re: Informazioni documenti via della Lupa 22
1 messaggio

4 febbraio 2026 alle

A: "Arch. Ugo Caminiti" <auc@tiscali.it>

Buonasera non ho assolutamente niente di queste cose grazie
Inviato da iPhone

Il giorno 4 feb 2026, alle ore 11:54, Arch. Ugo Caminiti <auc@tiscali.it> ha scritto:

Buongiorno,
in qualità di Tecnico incaricato dal Tribunale per la procedura esecutiva 351/2022,
considerata l'ultima udienza, il GE richiede approfondimenti relativi all'edificio,
pertanto si richiede, se in suo possesso:

copia del fascicolo del fabbricato, agibilità ed eventuali planimetrie storiche del palazzo o progetti.

Si prega di dare una comunicazione con lo stesso mezzo ai fini di allegarla alla richiesta del Giudice.

Cordiali saluti,
arch. Ugo Caminiti

3. In data 04/02/2026 è stata inoltrata richiesta su informazioni di pratiche autorizzative all'indirizzo protocollo.sovrintendenza@pec.comune.roma.it ;

Richiesta informazioni su pratiche autorizzative – immobile in esecuzione immobiliare

Da **arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it** <arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it>
A **protocollo.sovrintendenza@pec.comune.roma.it** <protocollo.sovrintendenza@pec.comune.roma.it>
Data mercoledì 4 febbraio 2026 - 12:08

Spett.le Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per il Comune di Roma,

il sottoscritto Ugo Caminiti in qualità di **CTU nominato dal Tribunale**, nell'ambito della **procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 351/2022**,
con la presente chiede cortesemente di sapere se, relativamente all'immobile di seguito indicato,
risultino richieste di pratiche autorizzative, pareri, nulla osta o provvedimenti di competenza della Soprintendenza, sia in corso che conclusi.

L'immobile è identificato come segue:
– Comune di Roma
– Indirizzo: via della Lupa 22
– Dati catastali: Foglio 478, Particella 15, Subalterno 13

La richiesta è finalizzata all'espletamento dell'incarico peritale conferito.

Resto a disposizione per fornire eventuale documentazione integrativa ritenuta necessaria e ringrazio anticipatamente per la collaborazione.

Cordiali saluti

   a. In data 04/02/2026 è stata inviata risposta.

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707155c77268ac5d85

R:Richiesta informazioni su pratiche autorizzative ¿ immobile in esecuzione immobiliare

Da **protocollo.sovrintendenza@pec.comune.roma.it** <protocollo.sovrintendenza@pec.comune.roma.it>
A **arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it** <arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it>
Data mercoledì 4 febbraio 2026 - 12:50

Gent.mo/a

La presente comunicazione non e' di competenza di questa Amministrazione ma come da Lei indicato è la Soprintendenza di stato

Cordiali Saluti

L'amministrazione Roma Capitale

4. In data 05/02/2026 è stata inoltrata medesima richiesta all'indirizzo ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it;
    a. In data 05/03/2026 è pervenuta risposta.

Richiesta informazioni su pratiche autorizzative – immobile in esecuzione immobiliare 351/22

Da **arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it** <arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it>
A **ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it** <ss-abap-rm@pec.cultura.gov.it>
Data giovedì 5 febbraio 2026 - 12:58

Spett.le Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per il Comune di Roma,
il sottoscritto Ugo Caminiti in qualità di **CTU nominato dal Tribunale**, nell'ambito della **procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 351/2022**,
con la presente chiede cortesemente di sapere se, relativamente all'immobile di seguito indicato,
risultino richieste di pratiche autorizzative, pareri, nulla osta o provvedimenti di competenza della Soprintendenza, sia in corso che conclusi.

L'immobile è identificato come segue:
– Comune di Roma
– Indirizzo: via della Lupa 22
– Dati catastali: Foglio 478, Particella 15, Subalterno 13

La richiesta è finalizzata all'espletamento dell'incarico peritale conferito.
Resto a disposizione per fornire eventuale documentazione integrativa ritenuta necessaria e ringrazio anticipatamente per la collaborazione.
Cordiali saluti

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

Egr. Arch. Ugo Caminiti
PEC: arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA SPECIALE ARCHEOLOGIA
BELLE ARTI E PAESAGGIO DI ROMA

Prot. n. *Cl. 10.13.04*
Ns. prot. n. 7457 del 09.02.2026

OGGETTO: **Roma, Municipio I. Rione IV, Campo Marzio. Immobile sito in Via della Lupa, 22.**
N.C.E.U.: Foglio 478, P.lla 15, Sub. 13.
Richiedente: Arch. Ugo Caminiti, i.q. di C.T.U. nominato dal Tribunale di Roma, Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 351/2022.
Richiesta di accesso agli atti tecnico-amministrativi relativi all'immobile in oggetto – Legge 241/90 e s.m.i. e DPR 184/06 *(Eventuali richieste di pratiche autorizzative, pareri, nulla osta o provvedimenti di competenza della Soprintendenza relativamente all'immobile in oggetto - La richiesta è finalizzata all'espletamento dell'incarico peritale conferito).*

Ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge del 7 Agosto 1990 n. 241, *"Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e diritto d'accesso ai documenti amministrativi"* si comunica che:

- l'istanza in oggetto è stata assunta al prot. n. *7457 del 09.02.2026*;
- la pratica è stata assegnata per l'istruttoria all'Arch. Alessandro Mascherucci.

Con riferimento alla istanza di cui all'oggetto si comunica che negli archivi di questo Ufficio non è stato possibile, ad oggi, rinvenire quanto richiesto.

Il funzionario responsabile rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito a quanto sopra esposto (alessandro.mascherucci@cultura.gov.it).

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DELL'ISTRUTTORIA
Arch. Alessandro Mascherucci

Il Direttore Amministrativo
Dott. Leonardo NARDELLA

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

5. Dal Portale Sipre è stata effettuata una ricerca circa la presenza di fascicoli di condono relativi al bene oggetto di perizia:

SVUOTA RICERCA

La ricerca ha prodotto 6 risultati

	Indirizzo	Civico	Foglio	Particella	Richiedente	Proprietario	Anno	Numero	Sottonumero
○	VIA DELLA LUPA	22	478	15			87	36886	0
○	VIA DELLA LUPA	22	478	15			87	36886	1
○	VIA DELLA LUPA	22					87	125829	1
○	VIA DELLA LUPA	22					87	125829	2
○	VIA DELLA LUPA	22					87	125829	3
○	VIA DELLA LUPA	22	478	15			87	57082	0

Successivamente a questa ricerca con esito negativo, in data 04/02/2026 è stata richiesta ricerca circa la presenza di fascicoli di condono tramite email ctu.condono@rpr-spa.it ;

Oggetto **Informazioni fascicolo di condono via della Lupa 22**

Da Arch. Ugo Caminiti <auc@tiscali.it>

A <ctu.condono@rpr-spa.it>

Data 04.02.2026 11:44

Provenienza dell'IP: Roma (L'indicazione della città è una approssimazione.)

Allegati:

7225909s.pdf (331 KB)

CARTA DI IDENTITA Ugo Caminiti.pdf (159 KB)

DOC_1894708139.pdf (82 KB)

PLN_228327317_1.pdf (25 KB)

PLN_235740990_1.pdf (86 KB)

Allegati

Buongiorno,
in qualità di esperto estimatore della procedura esecutiva 351/2022 presso il Tribunale di Roma,
avrei bisogno di avere un riscontro circa la presenza di un fascicolo di condono relativo all'immobile
di via della Lupa 22 - Piano 4 - Foglio 478 Part. 15 Sub. 13

oggetto di esecuzione immobiliare, i cui dati in mio possesso sono:

1. **Indirizzo** via della Lupa 22 - piano 4
2. **Attuali proprietari**
3. **Precedenti proprietari**

4. Nome del richiedente -
5. **Dati catastali** Foglio 478 Part. 15 Sub. 13
6. Eventuale protocollo della XV Ripartizione -
7. Numero progressivo -

Dalle ricerche effettuate sul portale Sipre tramite "ubicazione" non è emerso nulla,
si richiede quindi conferma scritta da presentare presso il Tribunale circa la presenza o meno di fascicoli relativi all'immobile.

Si allegano nomina, documento, visura storica e planimetria catastale.

Cordiali saluti,
arch. Ugo Caminiti

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

a. In data 04/02/2026 è stata inviata risposta con esito negativo.

Informazioni fascicolo di condono via della Lupa 22

1 messaggio

CTU Condono Edilizio <ctu.condono@rpr-spa.it> 4 febbraio 2026 alle ore 12:03
A: "Arch. Ugo Caminiti" <auc@tiscali.it>

Gentile Architetto,

l'URP La informa che la ricerca di domande di condono effettuata sul Sistema informatico con i dati da Lei indicati ha dato esito negativo.

Cordiali saluti,

CM

RISORSE PER ROMA

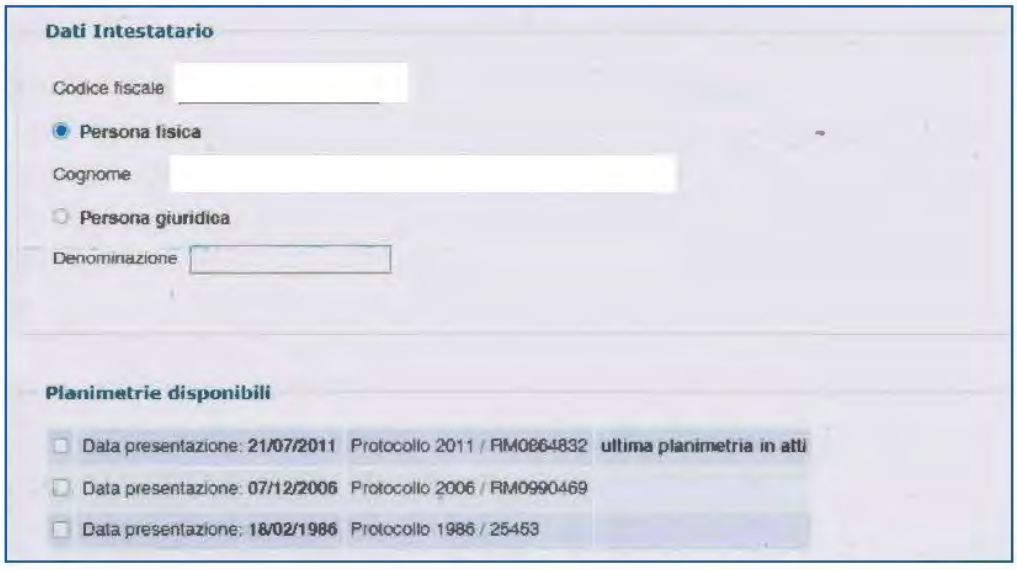
Accesso agli Atti C.T.U.

U.R.P. Ufficio di Scopo Condono

Via di Decima 96/102

00144 Roma

6. Dal Sister – Portale Agenzia delle Entrate è stata effettuata una ricerca circa la presenza della planimetria di impianto dell'immobile. Come visibile dall'estratto sottostante non sono presenti ulteriori planimetrie oltre quelle del 1986, 2006 e 2011.



Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

Pertanto è stato preso appuntamento presso l'Agenzia delle Entrate per il giorno 06/02/2026 per una consultazione ulteriore.

Prenotazione degli appuntamenti tramite internet

codice fiscale utente:	CMNGUO64B18D268P
con l'ufficio di:	ROMA - UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO
sito in:	VIA RAFFAELE COSTI N 58 - 60
modalità appuntamento:	IN PRESENZA
in data:	06/02/2026

Riepilogo prenotazioni		
Ticket	**Orario**	**Servizio**
48723978920	11:30	CONSULTAZIONE ATTI CARTACEI CATASTO FABBRICATI

A seguito della consultazione è stato necessario presentare un Accesso agli atti formale tramite pec (in quanto i documenti richiesti non erano disponibili e consultabili direttamente presso l'Ufficio).

In data 06/02/2026 è stata presentata richiesta formale di Accesso agli atti per l'ottenimento del Modello M1, M5 e planimetria di impianto tramite indirizzo up_roma1@pce.agenziaterritorio.it.

Richiesta M1,M5,plan impianto - via della Lupa 22

Da **arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it** <arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it>
A **up_roma1@pce.agenziaterritorio.it** <up_roma1@pce.agenziaterritorio.it>
Data venerdì 6 febbraio 2026 - 12:46

Buongiorno,
il sottoscritto Ugo Caminiti in qualità di **CTU nominato dal Tribunale**, nell'ambito della **procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 351/2022**,
con la presente chiede quanto allegato nel modello 19T.

L'immobile è identificato come segue:
– Comune di Roma
– Indirizzo: via della Lupa 22 - piano 4
– Dati catastali: Foglio 478, Particella 15, Subalterno 13

Resto a disposizione per fornire eventuale documentazione integrativa ritenuta necessaria e ringrazio anticipatamente per la collaborazione.
Cordiali saluti

Tecnico incaricato Arch. Ugo Caminiti
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°12815
Iscritto Albo CTU al Tribunale di Roma
C. F. : CMN GUO 64B 18D268P P. Iva :10649680583
Studio in Roma via Luigi Rizzo n° 50
Tel.06/31053967 Fax 06/39735571 E-mail auc@tiscali.it

7225909s.pdf
Atto_di_pignoramento_immobiliare.PDF
CARTA DI IDENTITA colori Ugo Caminiti.pdf
19T_Accesso atti_Agenzia Entrate.pdf

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

a. In data 12/03/2026 è stata inviata risposta.

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio

Area Servizi all'Utenza

Spett. Arch. Caminiti Ugo

Rif. **Prot. Nsd_35912/26**

***OGGETTO**: richiesta planimetria d'impianto e/o mod1 - mod5*

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
ROMA	**478**	**15**	**13**

Gentile Architetto,

con riferimento alla istanza in oggetto, si comunica che la richiesta non può evasa, in quanto attualmente la documentazione non risulta reperibile negli archivi catastali.

Ciò premesso, si segnala che, qualora si dovesse reperire la documentazione richiesta, sarà cura dello scrivente Ufficio darne tempestiva comunicazione.

Il responsabile del procedimento è il Direttore dell'Ufficio Provinciale di Roma – Territorio

Cordiali saluti.

Il Capo Team
Giacomo Sebastiano Palamara(*)
firmato digitalmente

7. È stata visionata presso l'Archivio Capitolino la documentazione relativa a via della Lupa 22 (prot. 12965 anno 1867) – Allegato 17.

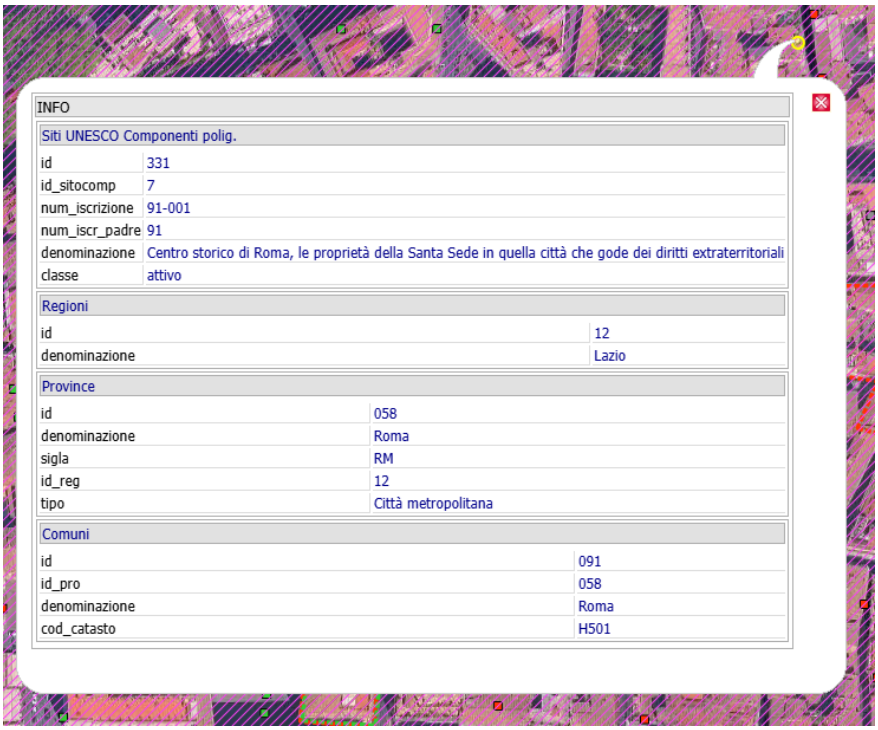
Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

8. La collocazione dell'immobile nel centro storico di Roma e all'interno del perimetro del sito UNESCO non comporta automaticamente la sussistenza di un **vincolo monumentale diretto** ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Il vincolo monumentale diretto presuppone infatti l'adozione di uno specifico provvedimento di dichiarazione di interesse culturale, notificato ai soggetti interessati e puntualmente individuato negli atti amministrativi competenti. In assenza di tale provvedimento, l'immobile non può ritenersi gravato da vincolo diretto.

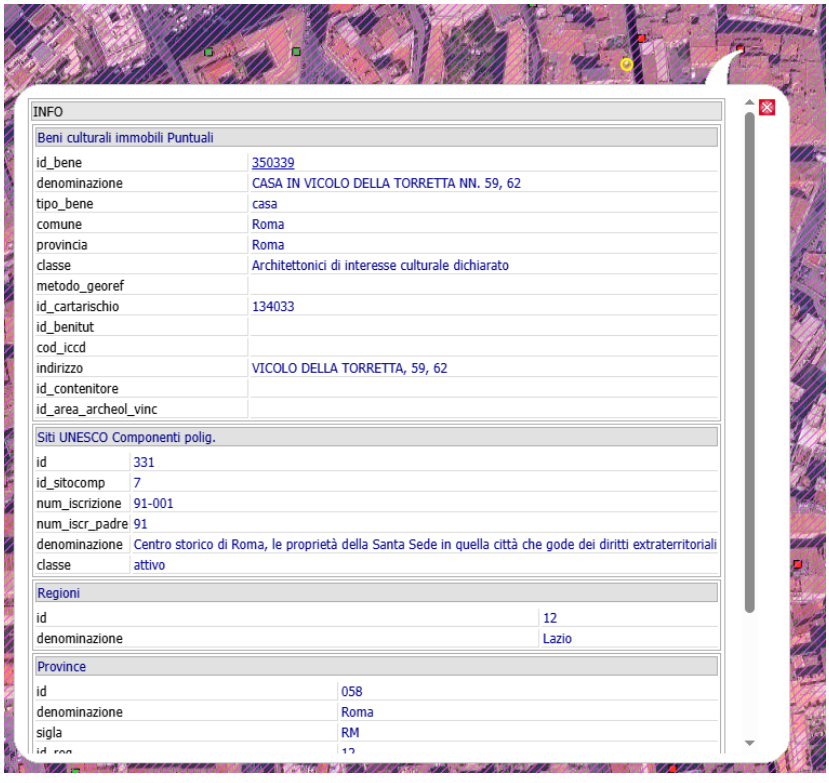
   L'area in cui ricade l'unità immobiliare è soggetta a vincoli urbanistici e paesaggistici di carattere generale, propri del centro storico e del sito UNESCO, che comportano specifiche prescrizioni in sede di intervento edilizio, ma che non equivalgono a un vincolo monumentale diretto sull'immobile. Non risultano, dalla documentazione acquisita né dalle verifiche effettuate, provvedimenti di dichiarazione di interesse culturale riferiti specificamente all'immobile oggetto di stima. Alla luce di quanto sopra, si ritiene non corretto qualificare l'unità immobiliare come gravata da vincolo monumentale diretto, ferma restando la disciplina urbanistica e paesaggistica applicabile al contesto territoriale di riferimento.

Come visibile dall'immagine a seguire – estrapolata dal portale vincoliinrete.beniculturali.it – il bene (identificato con cerchio giallo) fa parte dei beni che rientrano nel perimetro del Centro storico vincolato UNESCO, ma puntualmente, per l'edificio di cui fa parte il bene oggetto di perizia, non c'è evidenza di vincolo diretto, come visibile dall'immagine a seguire.

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85



Selezionando invece un bene individuato puntualmente sulla mappa è possibile osservare una diversa definizione per i beni oggetto di vincolo diretto, come visibile a seguire:



Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

PRECISAZIONI - MAGGIO 2026

In data 20/05/2026 è stato effettuato un ulteriore accesso presso l'immobile per eseguire un ulteriore rilievo effettuato attraverso metro laser. Un rilievo metrico di elevata precisione richiederebbe pertanto l'impiego di tecnologia laser scanner e la preventiva rimozione degli elementi interferenti, al fine di garantire la completa leggibilità dei paramenti murari e delle aperture esistenti.
Si specifica pertanto che:

- L'ulteriore rilievo metrico è stato effettuato in presenza degli arredi esistenti, le misurazioni rilevate devono quindi intendersi indicative e non al centimetro, in quanto la presenza di mobili, in particolare elementi realizzati su misura aderenti alle murature, non ha consentito la completa verifica diretta dei perimetri e degli spessori murari (cucina, pannello/armadio salotto che copre una nicchia ed un ingresso all'abitazione, armadi a muro zona ingresso e camera).

- Una delle due finestre ubicate nella camera risulta tamponata dal lato interno e pertanto non è rilevabile direttamente.

- Le altezze si intendono tutte in riferimento ai controsoffitti presenti in tutti gli ambienti dell'abitazione (allegato 6 – Stato dei luoghi).

Si specifica che la presente perizia sostituisce le precedenti presentate e depositate.

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Lupa 22, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

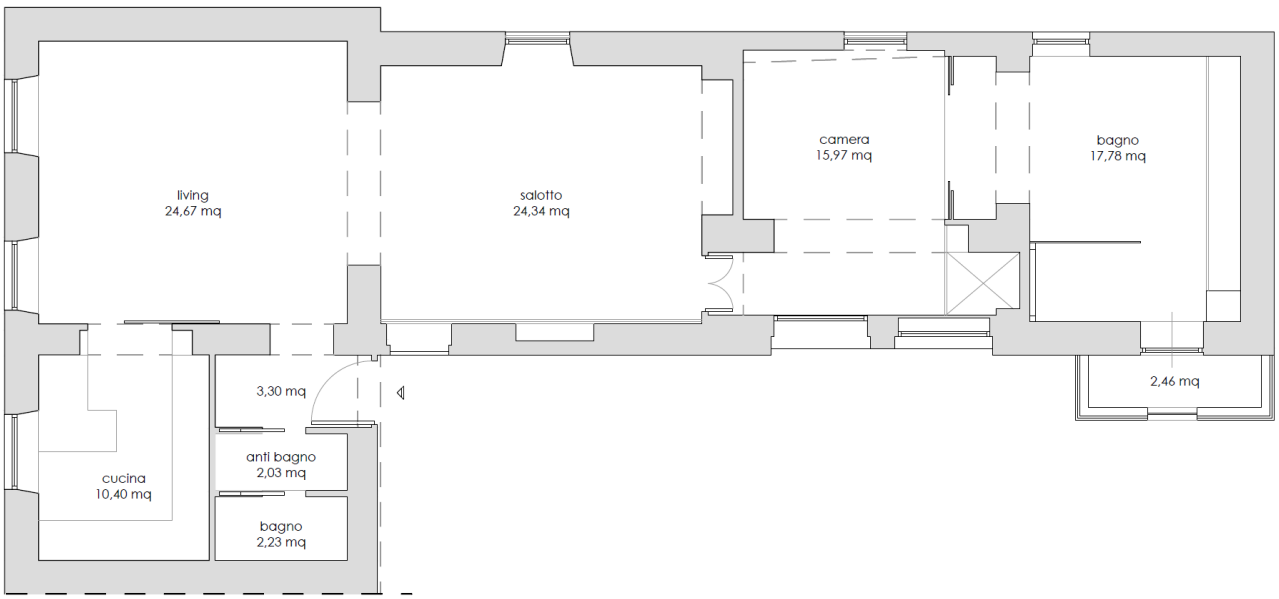
Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina con vano scala di pertinenza condominiale, affaccio su via della Lupa, chiostrina e proprietà di terzi.

CONSISTENZA

Segue ricostruzione planimetrica di quanto rilevato:



Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,10 mq	128,70 mq	1	128,70 mq	3,00 m	4
Balcone	2,46 mq	3,36 mq	0,25	0,84 mq	/	4
			Totale superficie convenzionale:	**129,54 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**129,54 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **31/01/1986**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 4
Dal **31/01/1986** al **01/01/1992**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 4
Dal **01/01/1992** al **07/12/2006**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 vani Piano 4
Dal **06/12/2007** al **21/07/2011**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.797,27 Piano 4
Dal **21/07/2011** al **10/07/2012**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.797,27 Piano 4
Dal **10/07/2012** al **12/11/2013**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 1.797,27 Piano 4
Dal **12/11/2013** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 2.835,35 Piano 4
Dal **09/11/2015** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

		Categoria A2 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 138 mq Rendita € 2.835,35 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	478	15	13	1	A2	5	6 vani	138 mq	2835,35 €	4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'estensione della porzione di parete appena successiva all'ingresso è minore rispetto a quanto rappresentato;
- è presente un gradino fra bagno e antibagno;
- lo spessore della parete in corrispondenza dell'ingresso alla cucina è inferiore rispetto a quanto rappresentato;
- la parete che separa "soggiorno" e "camera" ha spessore minore ed è più arretrata rispetto alla posizione indicata;
- anche la parete appena seguente l'ingresso nella camera ha lunghezza minore rispetto a quanto indicato;
- delle due finestre riportate, quella più interna e posta in direzione del bagno è stata chiusa dall'interno - osservando da fuori sono entrambe visibili;
- la porta di accesso al bagno è più spostata verso la camera ed è presente un gradino;
- è presente posteriormente ai sanitari ringrosso della parete ed è posizionata alle spalle della vasca una divisione in vetro;
- la parete perimetrale della camera da letto (lato opposto a quella con le due finestre di cui una tamponata internamente) è stata ridotta nella sua dimensione originale scavandone una porzione per aumentare la superficie della camera stessa.

Si specifica che la **seconda porta d'ingresso** al bene non è utilizzabile in quanto sulla parete sulla quale è posizionata, è stato realizzato un rivestimento/parete attrezzata che sfrutta le profondità delle nicchie presenti sul muro.

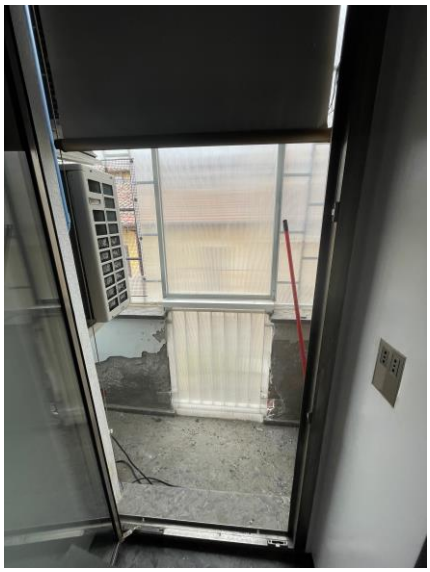
Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

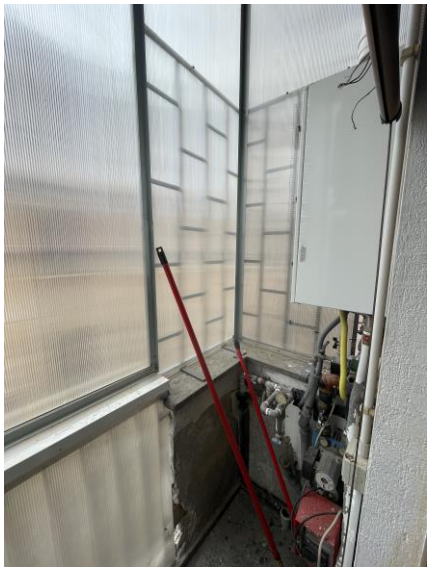
Durante il sopralluogo è stato possibile visionare **il balcone** (non verandato in quanto non risulta trasformato in veranda mediante opere edilizie stabili). La chiusura è costituita da una struttura leggera composta da una grata metallica alla quale sono fissate porzioni di rete (con fascette) e pannelli in plexiglass, elementi privi di carattere di stabilità e facilmente amovibili, non configurabili quali infissi fissi né idonei a determinare un aumento di volumetria o di superficie utile.

In considerazione della natura della chiusura – che non isola termicamente lo spazio rendendolo parte integrante dell'abitazione utilizzabile in continuità con l'interno (ci sono infatti porzioni con rete per la ventilazione del motore del condizionatore e della caldaia come visibile nell'immagine a fianco), realizzata inoltre in materiali plastici removibili, con la funzione di parziale protezione da animali (che lasciano comunque tracce del loro passaggio), si considera la rimozione degli elementi presenti per un costo orientativo di € 2.000,00.

Si specifica che se fosse stato rilevato quanto realizzato al balcone del piano superiore (visibile nell'immagine a fianco) sarebbe stata considerata la trasformazione in veranda.

Seguono altre immagini illustrative della natura dell'intervento.





Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

Nel corso del sopralluogo effettuato presso l'unità immobiliare oggetto di verifica, sono state rilevate alcune difformità edilizie rispetto allo stato autorizzato risultante dall'ultima DIA depositata presso l'Amministrazione competente. Le **difformità** individuate **interessano porzioni di muratura principale**, in parte riconducibili a elementi portanti dell'edificio. In particolare: sono stati rilevati varchi ampliati o modificati rispetto alla configurazione assentita; non è stato possibile accertare le modalità esecutive delle opere (demolizioni, cerchiature, rinforzi, architravi, piattabande, ecc.); non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di interventi strutturali o di opere di sostegno dei carichi. Tali limitazioni derivano dal fatto che le zone interessate risultano parzialmente o totalmente non visibili, poiché occultate da arredi fissi o mobili, impedendo un'ispezione diretta e completa. Considerata l'impossibilità di verificare la natura e l'estensione delle opere eseguite, nonché l'eventuale coinvolgimento di elementi strutturali, si evidenzia che:

- non è possibile stabilire con certezza se siano state adottate soluzioni tecniche idonee a garantire la sicurezza statica dei varchi modificati;
- non è possibile accertare la presenza di cerchiature metalliche, rinforzi in c.a., architravi o altre opere strutturali necessarie;
- eventuali interventi non conformi potrebbero richiedere demolizioni, ripristini murari, nuove cerchiature certificate, nonché aggiornamenti progettuali e depositi presso gli enti competenti.

In assenza di documentazione tecnica e sulla base della sola analisi visiva, il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi conforme all'ultima DIA viene stimato in via prudenziale. La stima tiene conto di:

- demolizione delle opere difformi;
- ripristino delle murature secondo lo stato autorizzato;
- eventuale realizzazione di nuove cerchiature o architravi certificati;
- opere di finitura (intonaci, tinteggiature, ripristino impianti eventualmente interferiti);
- oneri tecnici e di sicurezza.

Importo stimato: circa € 15.000,00 (valore indicativo, suscettibile di variazioni in funzione delle reali condizioni riscontrabili dopo la rimozione degli arredi e l'apertura dei rivestimenti).

PRECISAZIONI

Per raggiungere il bene è possibile utilizzare l'ascensore installato nella corte interna al condominio, oltre che le scale; si specifica che l'ascensore non arriva al piano, quindi è necessario percorrere una rampa di scale per raggiungere l'ingresso.

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in buono stato conservativo, con finiture di qualità e arredo su misura di pregio e funzionale a valorizzare l'immobile. L'unico elemento che presenta delle problematiche è il balcone raggiungibile dal bagno della camera da letto, che presenta distacchi e porzioni mancanti nella porzione inferiore del parapetto.

PARTI COMUNI

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (quali gli spazi funzionali al raggiungimento del bene) con altre proprietà ed è presente un Regolamento di Condominio; la ripartizione delle spese avviene sulla base di apposite tabelle millesimali.

Sono parti comuni le aree indicate da Regolamento di Condominio (Allegato 9 – art. 2) ovvero l'area su cui sorge lo stabile ed il cortile interno, le fondazioni, le strutture portanti, i muri perimetrali d'ambito della scala e di spina, la copertura esclusa area di proprietà privata, l'atrio, la scala, il portone di accesso, il cancello di passaggio al cortile, la rete fognaria, gli scarichi pluviali, gli scarichi di acque

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

bianche e nere fino alle singole proprietà, le condutture di acqua, le condutture elettriche e del gas fino alle singole proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tutte le unità immobiliari sono gravate da servitù di passaggio per le condutture di scarico delle acque bianche e nere, delle canne fumarie e dei tubi di adduzione acqua, gas, elettriche ecc.

Non risultano censi, livelli o usi civici che interessano la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene fa parte di un edificio realizzato con muratura portante, la copertura è in parte composta da un terrazzo ed in parte da tetto a falde.

Internamente l'appartamento risulta presentare complessivamente finiture di qualità, seppure la ristrutturazione non sia recente, e questo aspetto, unitamente agli affacci su aree caratteristiche, ne determina il pregio. Le pareti sono rifinite con pittura di colorazione bianca con finitura lucida, sono presenti controsoffitti anch'essi con la stessa finitura oltre che installazioni luminose e travi in legno a vista nel living e nella camera da letto. Il pavimento è in legno, gli infissi in alluminio doppio vetro con finitura color argento opaco. Il sistema di oscuramento è definito da persiane color marrone. Il bagno principale accessibile dalla camera da letto presenta una pavimentazione di grandi dimensioni color nero con venature grigio e grigio chiaro, è presente una grande vasca centrale e pannello vetrato a separare la zona principale dai sanitari. Le porte della cucina e del bagno appena descritto sono scorrevoli, di grandi dimensioni, in vetro con motivo decorativo bianco.

Durante il sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti ma, non essendo state fornite certificazioni degli impianti installati, non è stato possibile redigere l'APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene risulta libero alla data dell'ultimo sopralluogo (20/05/2026) – sono presenti gli arredi visibili nell'allegato fotografico.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Al 22/01/1971</td><td rowspan="6">nato a
) il
Codice
Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">Antecedente l'impianto meccanografico</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
</table>

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/01/1971** al **22/04/1977**	nata a il Codice Fiscale/P.IVA:	**Atto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Alfredo Bandini	22/01/1971	54815	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			11/02/1971	397	
Dal **20/04/1977** al **13/07/1983**	nato a () il Codice Fiscale/P.IVA:	**Atto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			22/04/1977	5062	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		UR sede Roma	21/10/1977	36152	
Dal **13/07/1983** al **21/12/1999**	nato a il Codice Fiscale/P.IVA:	**Atto**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Dr. Mazza Pietro	13/07/1983	19590	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		PU sede Roma	29/07/1983	36152	
Dal **21/12/1999** al **07/05/2007**	nata a) il diritto di proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Guido Gilardoni	21/12/1999	19114	

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **07/05/2007** al **12/03/2009**	nato a) il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cardelli Paola	07/05/2007	20129	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **12/03/2009**	nata a il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Lainati Mario	12/03/2009	102502	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 23/12/1999 - Registro Particolare 63156 Registro Generale 102669 Pubblico ufficiale GUIDO GILARDONI Repertorio 19114/5472 del 21/12/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 23/12/1999 - Registro Particolare 34258 Registro Generale 102670 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 19115/5473 del 21/12/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

    a. Documenti successivi correlati:

        i. Annotazione n. 32564 del 18/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

3. TRASCRIZIONE del 14/12/2006 - Registro Particolare 100329 Registro Generale 168293 Pubblico ufficiale PAOLA CARDELLI Repertorio 19695 del 29/11/2006 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 12/05/2007 - Registro Particolare 31838 Registro Generale 90880 Pubblico ufficiale CARDELLI PAOLA Repertorio 20129/4643 del 07/05/2007
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. TRASCRIZIONE del 09/08/2007 - Registro Particolare 59242 Registro Generale 147915 Pubblico ufficiale LUONI SERGIO Repertorio 3770/1886 del 19/07/2007 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

    a. Documenti successivi correlati:

        i. Annotazione n. 15940 del 18/11/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

        ii. Annotazione n. 1120 del 05/02/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)

6. TRASCRIZIONE del 11/06/2008 - Registro Particolare 41256 Registro Generale 73035 Pubblico ufficiale LUONI SERGIO Repertorio 5213/2612 del 12/05/2008 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

7. TRASCRIZIONE del 23/03/2009 - Registro Particolare 20743 Registro Generale 37463 Pubblico ufficiale LAINATI MARIO Repertorio 102502/41472 del 12/03/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

    a. Documenti successivi correlati:

        i. Annotazione n. 15941 del 18/11/2013 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

        ii. Annotazione n. 1121 del 05/02/2015 (INEFFICACIA PARZIALE)

8. TRASCRIZIONE del 25/10/2013 - Registro Particolare 76064 Registro Generale 103771 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 1/1 del 08/08/2012 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

9. TRASCRIZIONE del 21/04/2022 - Registro Particolare 35761 Registro Generale 50675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 6091 del 23/03/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città Storica - Tessuti di origine medievale T1, regolamentato dalle Norme tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 26.
Risulta parte delle aree delineate nella tavola Carta per la qualità "Sondaggio archeologico - Deposito Archeologico e naturale nel sottosuolo".

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal contratto di locazione è emerso che:

- le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è iniziata anteriormente al 01/09/1967;
- successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività presso il Comune di Roma in data 23/03/2000 prot. n. 12.786;
- dalla visura catastale risulta che al 07/12/2006 vi sia "Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/12/2006 Pratica n. RM0990469 in atti dal 07/12/2006 (n. 132899.1/2006)" seguita da "Diversa distribuzione degli spazi interni del 21/07/2011 Pratica n. RM0864832 in atti dal 21/07/2011 (n. 80439.1/2011)".

- A seguito di accesso agli atti presso il Municipio I è stato possibile visionare la DIA CA/2011/35264 all'interno della quale è presente:

    - Dichiarazione relativa all'apertura della maglia muraria;
    - Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale;
    - Tavole.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni con altre proprietà regolamentate da Regolamento di condominio. La ripartizione delle spese avviene sulla base di apposite tabelle millesimali.

Nell'Allegato 10 è presente l'estratto conto relativo al bene oggetto di perizia.

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

Borsino | Abitazione signorile 12.036,00 €/m^2

Requot | Abitazione signorile 10.000,00 €/m^2

Agenzia Entrate | Abitazione signorile 11.000,00 €/m^2

VALORE MEDIO di MERCATO: 11.012,00 €/m^2

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Lupa 22, piano 4

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via della Lupa 22, piano 4	129,54 mq	11.012,00 €/mq	€ 1.426.494,48	100,00%	€ 1.426.494,48
				Valore di stima:	€ 1.426.494,48

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" per un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene complessivamente pari al **10**%.

1.426.494,48 € x 10% = 142.649,44 €

1.426.494,48 € – 142.649,44 € = 1.283.845,04 € arrotondato 1.283.845,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una CILA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA.
Si specifica che le difformità riscontrate interessano porzioni di muratura principale, in parte anche portante. Dalla verifica effettuata in loco non è stato possibile determinare con precisione le modalità con cui sono stati realizzati l'ampliamento e l'apertura dei varchi, né le eventuali opere strutturali eseguite, poiché tali elementi risultano non visibili e in parte occultati dagli arredi. In assenza di informazioni tecniche certe e sulla base della sola analisi visiva, il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi conforme all'ultima DIA depositata può essere stimato in via prudenziale in un importo variabile, orientativamente pari a circa € 15.000.
Per la rimozione di quanto posto sul balcone dell'abitazione, in funzione della natura della chiusura stessa, si considera un costo orientativo comprensivo di smaltimento di € 2.000,00.

1.283.845,00 € - 17.000,00 € = 1.266.845,00 €

VALORE DI STIMA: 1.266.845,00 €

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

Tutte le opere, gli interventi tecnici, le pratiche edilizie ed i lavori occorrenti al ripristino delle difformità e delle irregolarità riscontrate, si intendono integralmente posti a carico dell'Aggiudicatario, il quale ne assume ogni onere e responsabilità, senza che possa per alcun titolo o ragione, avanzare pretese di rimborso, indennizzo o compenso.

Si precisa che l'immobile sarà posto in vendita a corpo e non a misura. Tale specificazione comporta che l'aggiudicazione avverrà in relazione all'unità immobiliare nel suo complesso, indipendentemente da eventuali scostamenti dimensionali riscontrabili rispetto alle superfici indicate nella presente relazione o nella documentazione catastale. La consistenza riportata ha pertanto valore meramente descrittivo e non costituisce elemento negoziale autonomo.

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 25/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via della Lupa 22, piano 4

Il bene sorge nel quadrante centrale della città, nel Municipio I, nel Rione IV Campo Marzio, in via della Lupa civico 22. Tale strada è compresa tra Largo della Fontanella Borghese e via dei Prefetti, il suo nome deriva da una fontana originariamente presente sulla facciata di palazzo Capilupi e fino al 1921 fu un vicolo poi trasformato in via. Il bene sorge quindi in un contesto storico, di pregio, in cui sorgono servizi per il terziario, negozi, architetture di rilievo e palazzi storici. In particolare l'area è inquadrata sul lato ovest dal fiume Tevere, corrispondente al Lungotevere Marzio e via della Scrofa, a nord da via del Clementino/via della Fontanella Borghese, ad est da via di Campo Marzio e a sud fa via dei Prefetti. L'area è ad alta densità abitativa, con servizi e monumenti quali Palazzo Borghese, Ara Pacis, Mausoleo di Augusto, Palazzo Montecitorio e a circa 500 m dal Pantheon e Piazza Navona. La fermata della metropolitana più vicina è Spagna – Metro A, a circa 750m; l'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150 m (Fermata Fontanella Borghese – servita dalle linee 100 e 119). Il servizio ospedaliero più vicino è a circa 1,5 km, il Presidio Ospedaliero Santo Spirito in Sassia.

Il bene si trova al piano 4, da planimetria catastale è così composto: due accessi, ingresso, bagno di servizio dotato di antibagno, zona giorno con doppio living, cucina, camera da letto, ampio bagno e piccolo balcone.

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del Sistema Insediativo Città Storica - Tessuti di origine medievale T1, regolamentato dalle Norme tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 26. Risulta parte delle aree delineate nella tavola Carta per la qualità "Sondaggio archeologico - Deposito Archeologico e naturale nel sottosuolo". L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 351/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via della Lupa 22, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1 in regime di separazione dei beni
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 478, Part. 15, Sub. 13, Zc. 1, Categoria A2	**Superficie**	129,54 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo, con finiture di qualità e arredo su misura di pregio e funzionale a valorizzare l'immobile. L'unico elemento che presenta delle problematiche è il balconcino raggiungibile dal bagno della camera da letto, che presenta distacchi e porzioni mancanti nella porzione inferiore del parapetto.		
Descrizione:	Il bene sorge nel quadrante centrale della città, nel Municipio I, nel Rione IV Campo Marzio, in via della Lupa civico 22. Tale strada è compresa tra Largo della Fontanella Borghese e via dei Prefetti, il suo nome deriva da una fontana originariamente presente sulla facciata di palazzo Capilupi e fino al 1921 fu un vicolo poi trasformato in via. Il bene sorge quindi in un contesto storico, di pregio, in cui sorgono servizi per il terziario, negozi, architetture di rilievo e palazzi storici. In particolare l'area è inquadrata sul lato ovest dal fiume Tevere, corrispondente al Lungotevere Marzio e via della Scrofa, a nord da via del Clementino/via della Fontanella Borghese, ad est da via di Campo Marzio e a sud fa via dei Prefetti. L'area è ad alta densità abitativa, con servizi e monumenti quali Palazzo Borghese, Ara Pacis, Mausoleo di Augusto, Palazzo Montecitorio e a circa 500 m dal Pantheon e Piazza Navona. La fermata della metropolitana più vicina è Spagna – Metro A, a circa 750m; l'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 150 m (Fermata Fontanella Borghese – servita dalle linee 100 e 119). Il servizio ospedaliero più vicino è a circa 1,5 km, il Presidio Ospedaliero Santo Spirito in Sassia. Il bene si trova al piano 4, da planimetria catastale è così composto: due accessi, ingresso, bagno di servizio dotato di antibagno, zona giorno con doppio living, cucina, camera da letto, ampio bagno e piccolo balcone. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Firmato Da: CAMINITI UGO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1e637345c875ad707f55c77268ac5d85