
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 1183/2021 del R.G.E.

SIENA NPL 2018 S.R.L. +1

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Documenti e Richieste.....	5
Precisazioni e Documenti richiesti.....	6
Lotto Unico.....	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	16
Confini.....	16
Consistenza.....	17
Cronistoria Dati Catastali.....	17
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti	30
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1183/2021 del R.G.E.....	35
Lotto Unico	35



INCARICO

All'udienza del 16/06/2025, 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 01/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

I beni sono localizzati nel quadrante centrale della città, nel Municipio II, nell'area occidentale del quartiere Parioli, in via dei Monti Parioli. L'infrastruttura viaria su cui sorgono i beni inizia da viale Bruno Buozzi e traccia un ferro di cavallo sull'altura originariamente indicata come monte San Valentino e fa termina in piazza Don Giovanni Minzoni. Tale infrastruttura viaria è stata realizzata intorno al 1920 seguendo l'approssimativo tracciato di una porzione dell'antico vicolo dell'Arco Oscuro. La zona è inquadrata ad ovest da viale Tiziano, a nord da viale Maresciallo Pilsudski, ad est via Filippo Civini e via Luigi Luciani che termina in piazza Don Minzoni che delimita l'area nella porzione sud unitamente a viale Bruno Buozzi. Sono presenti in prossimità della zona appena descritta degli elementi di rilievo quasi l'Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone, lo Stadio Flaminio, Villa Glori, la sede di Valle Giulia dell'Università La Sapienza, la Galleria Nazionale d'Arte Moderna e Contemporanea, Giardini di Villa Borghese. L'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 250 m (linea 52), a circa 750 m è presente la fermata servita dalla linea 19nav e a 950 m si raggiunge viale Tiziano servita da mezzi di superficie (linee 2bus, 19nav, 982, C3, G04, n3s e n201. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio - metropolitana linea A, che si trova a circa 1,6 km mentre a 950 m si trova la fermata Euclide servita da linea Cotral. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I e lo spazio commerciale più vicino è la Rinascente.



I beni oggetto di perizia sorgono a via dei Monti Parioli 32, piano S2-S1-4-5 di un edificio che rientra in quelli indicati nella Carta della qualità del Comune di Roma in quanto palazzina realizzata dagli architetti*** da progetto del 1951.

L'immobile è composto da 35 unità distribuite su sei piani più i piani interrati dedicati a cantine e box. L'ingresso alla palazzina è sul lato est attraverso un unico atrio che distribuisce due corpi scala.

La proprietà si compone di:

1. **Abitazione principale** identificata all'int. 12. Accessibile dal piano 4 e si compone internamente – in riferimento a quanto depositato al catasto – di un ingresso, ripostiglio, salone con terrazzo, scala di collegamento interno, soggiorno, spazi distributivi, cucina con dispensa, tre bagni, due camere ed un boudoir seguito da terrazza e veranda chiusa. Al piano 5 è presente un salone, bagno, terrazza, uno spazio distributivo che conduce al ripostiglio, a due magazzini, bagno ed una camera con bagno.
2. **Stanza di servizio** identificata al n. 32. Posta al piano S1, si compone di un unico ambiente con bagno, ad uso abitazione.
3. **Cantina** identificata al n. 15. Posta al piano S1 è presente una cantina composta da un ambiente unico.
4. **Box auto** identificato all'int. A3. A piano S2 è presente detta autorimessa che si compone internamente di un ambiente unico.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

DOCUMENTI E RICHIESTE

1. In data 03/07/2025 è stato richiesto tramite portale Sipre del Comune di Roma il fascicolo progettuale di riferimento relativo al bene oggetto di perizia;
 - a. In data 07/07/2025 è stata reperita la documentazione richiesta.
2. In data 14/10/2025 è stato richiesto Fascicolo di Condono 86/54345/0 tramite il portale Sipre del Comune di Roma (protocollo n. 206476/2025);
 - a. In data 02/12/2025 è stato reperito quanto richiesto.
3. In data 21/10/2025 è stato richiesto Accesso agli atti presso il Municipio II tramite pec protocollo.municipioroma02@pec.comune.roma.it (prot. n. CB/2025/0128761);
 - a. In data 31/10/2025 è stata inviata email con esito negativo (Allegato 15).



PRECISAZIONI E DOCUMENTI RICHIESTI

1. Dall'atto di acquisto (Allegato 8) Repertorio n. 2016 del 28/12/1982 Notaio Matilde De Atlante risultano oggetto di compravendita:

"le seguenti porzioni facenti parte del fabbricato in Roma via Monti Parioli civico 32, e precisamente:

- a. *Appartamento al piano attico della scala A, distinto col numero interno 12 composto di nove camere ed accessori e terrazze a livello, nonché di soprastanti tre locali accessori e servizi al piano superattico con annesso terrazzo a livello di tale superattico, di circa mq 15 [...];*
- b. *L'annesso vano ad uso camera di servizio, posto nel primo piano sotterraneo e distinto col numero 32, con la proprietà dell'accesso e del bagno comune sito nel primo piano sotterraneo; confinante con camera n. 31, corridoio di accesso, bagno comune e piazzale di accesso al fabbricato;*
- c. *L'annesso vano ad uso autorimessa posto al secondo piano sotterraneo, distinto con la lettera A/3, confinante con autorimessa A/2 ed A/4 con proprietà condominiale e con discesa ai garages;*
- d. *L'annessa cantina distinta col n. 15, posta al primo piano sotterraneo e confinante con le cantine 14 e 16 e col corridoio d'accesso."*

Detti beni sono individuati nell'atto "come segue:

Foglio 546 – particella 8 – subalterni:

- 12 – via Monti Parioli civ. 32 (Scala A – Piano 4 – 6 – interno 12) – A/2 [...]
(lettere a, b e d)
- 31 – via Monti Parioli civico 32 bis piano S2 – C/6 - mq 21 [...]
(lettera c)

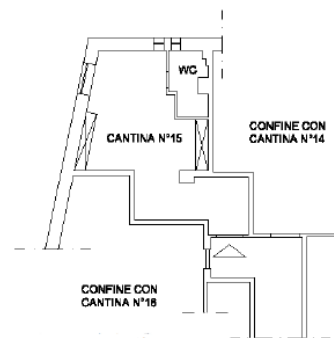
Durante il sopralluogo del 07/10/2025 **sono stati visionati** i beni sopra indicati alla lettera a (**appartamento piano attico e superattico**, piano 4-5), lettera b (**stanza di servizio** interno 32, piano S1) e lettera c (**garage** interno A3, piano S2). Si specifica che:

- La planimetria catastale dell'attico e superattico riporta un errore in quanto:
 - Associata alla planimetria dell'abitazione vi è la pertinenza della "cantina n.15" confinante con le cantine n. 14 e n. 16, ma è rappresentata graficamente la stanza di servizio identificata al n. 32. Quindi i dati grafici sono della stanza di servizio n. 32 mentre la numerazione ed i confini della cantina n. 15.

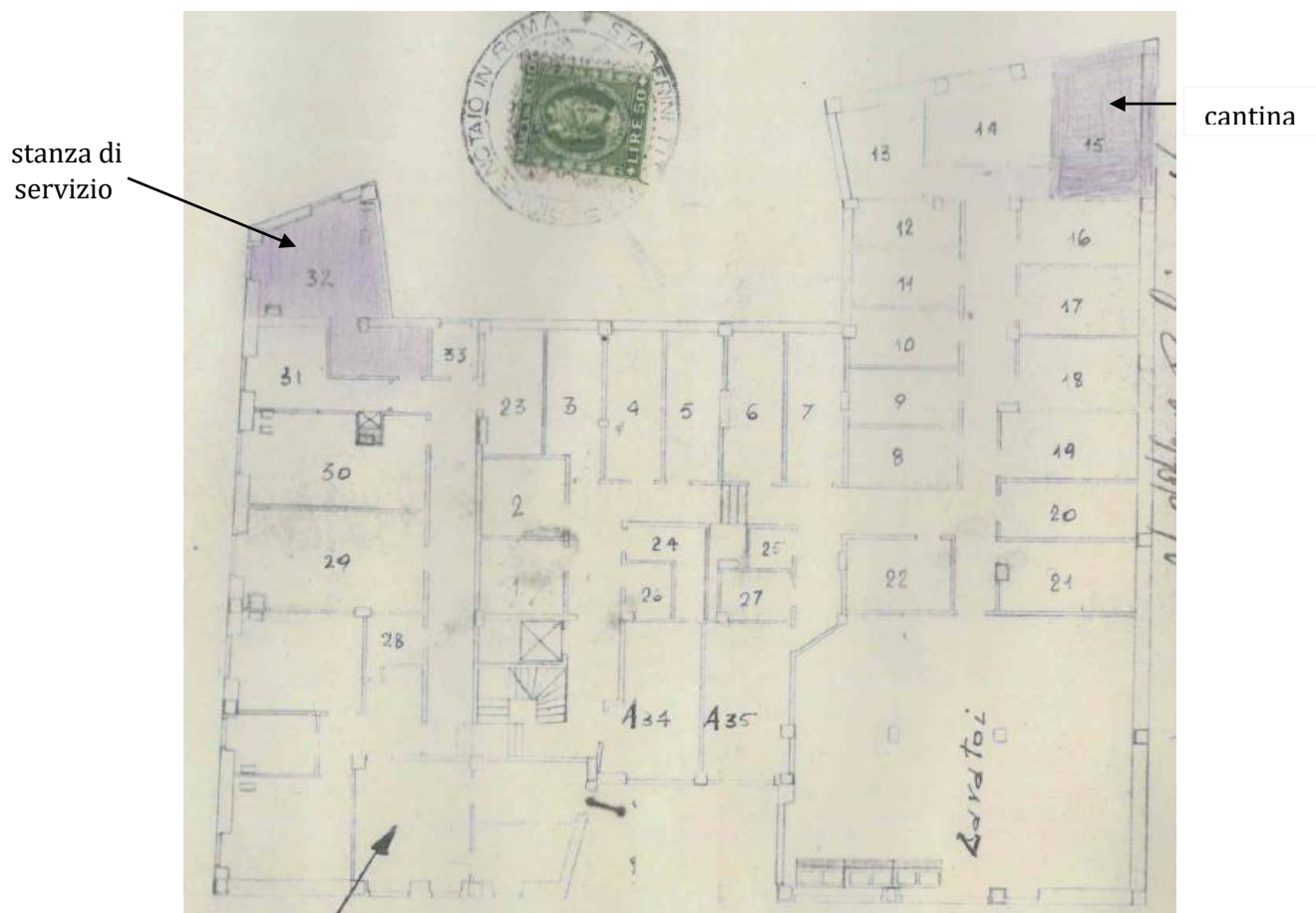
PIANO S1
CANTINA N° 15
H = 2.90 m

PROPRIETA' CONDOMINIALE
(ACCESSO AI BOXES)

PROPRIETA' CONDOMINIALE
(ACCESSO AI BOXES)



- Questo è riscontrabile a partire dall'atto di acquisto del 1956 (rep. n. 170519 racc. n. 18720) all'interno del quale sono riportate le planimetrie di riferimento dei beni compravenduti (a differenza dell'ultimo atto di acquisto del 1982 rep. n. 2016 in cui non sono allegate planimetrie identificative dei beni).



- Sulla planimetria catastale dell'appartamento quindi risulta errata l'identificazione del bene pertinenziale rappresentato, ovvero la stanza di servizio n. 32 (attualmente oggetto di locazione) e non è rappresentata la cantina n. 15, anch'essa pertinenza dell'abitazione stessa.
- In conclusione sono pertinenze dell'appartamento: la stanza di servizio (lettera b dell'atto di acquisto) identificata al n. 32 confinante con interni n. 31 e 33, attualmente uso abitazione oggetto di contratto di locazione, localizzata al piano S1; la cantina (lettera d) identificata al n. 15 confinante con interni 14 e 16, costituita di unico ambiente, localizzata al piano S1. Della prima risulta riportata la sagoma sulla planimetria catastale ma errata l'identificazione ed i confini, della seconda risulta assente la rappresentazione sulla documentazione catastale.

La cantina è da considerarsi pertinenza funzionale imprescindibile dell'unità immobiliare principale, in quanto destinata stabilmente a servizio della stessa. Essa svolge infatti una funzione accessoria ma necessaria rispetto all'abitazione, contribuendo al suo pieno e corretto utilizzo. Per caratteristiche strutturali, collocazione e modalità d'uso, la cantina risulta inscindibilmente collegata all'immobile principale, senza possedere autonomia funzionale o reddituale propria. La sua utilità è strettamente connessa alle esigenze dell'abitazione — quali deposito, supporto logistico e spazi di servizio — rendendola parte integrante dell'organismo edilizio complessivo.



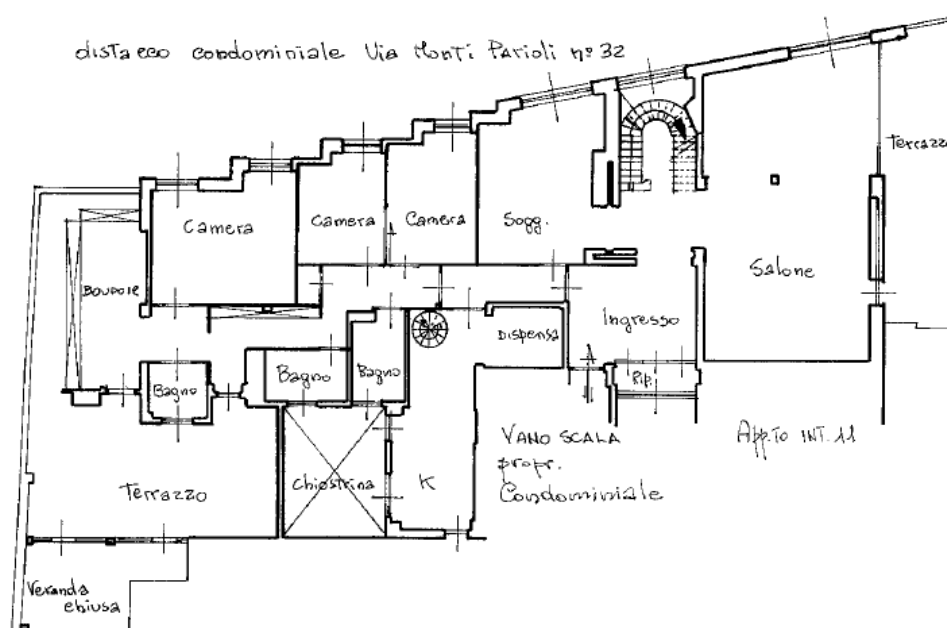
- Il vano uso garage, indicato alla lettera c, risulta privo di planimetria catastale.

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T132963	COMUNE ROMA FGL 546 PART 8 SUB 12	02/07/2025	espletata			A4
T132965	COMUNE ROMA FGL 546 PART 8 SUB 31	02/07/2025	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4

2. Dal fascicolo progettuale ricevuto dal Comune di Roma la planimetria del **27/01/1953** (in variante) è quella riportata di seguito (Allegato 8 – pagina 76):

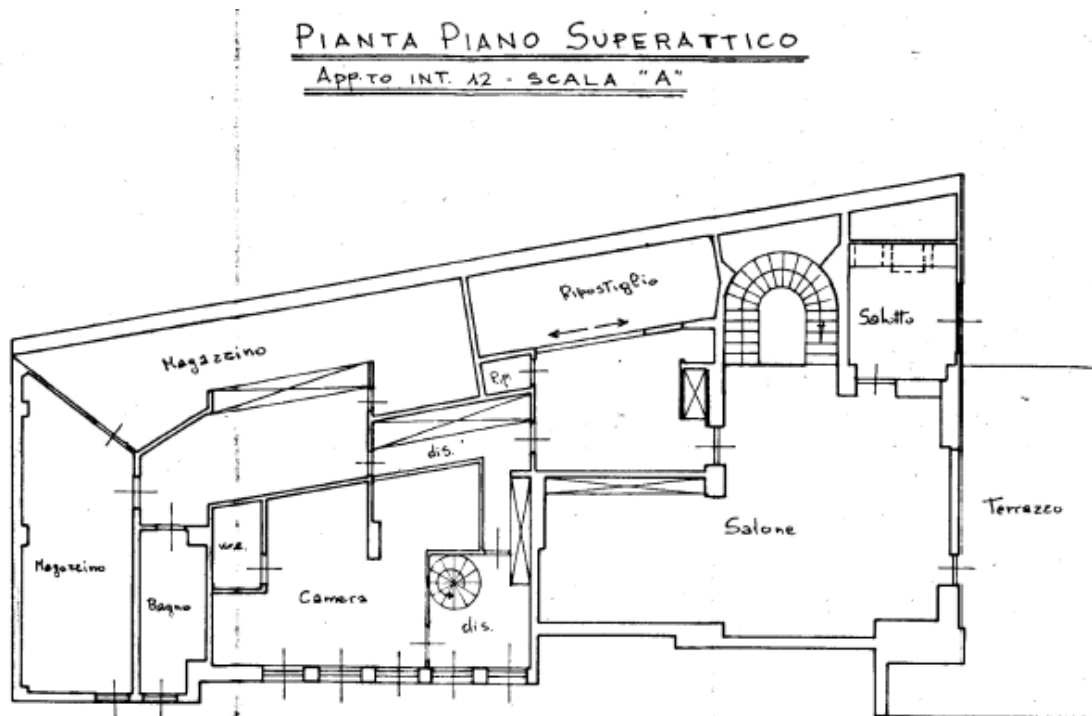
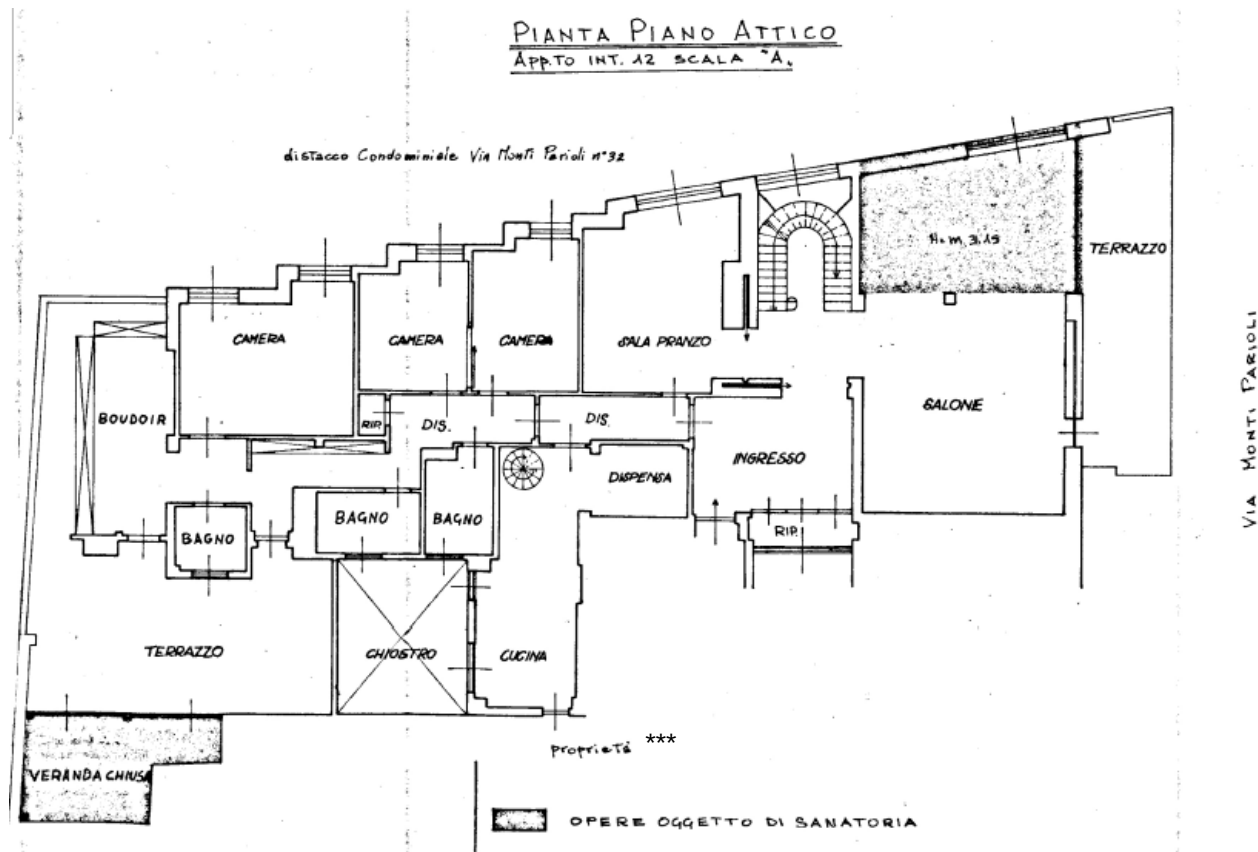


Tale planimetria risulta variata sia rispetto al primo progetto presentato sia rispetto alla successiva planimetria reperita dal catasto del 1986, legata alla domanda di condono presentata:

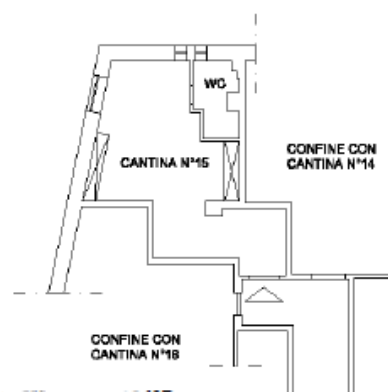
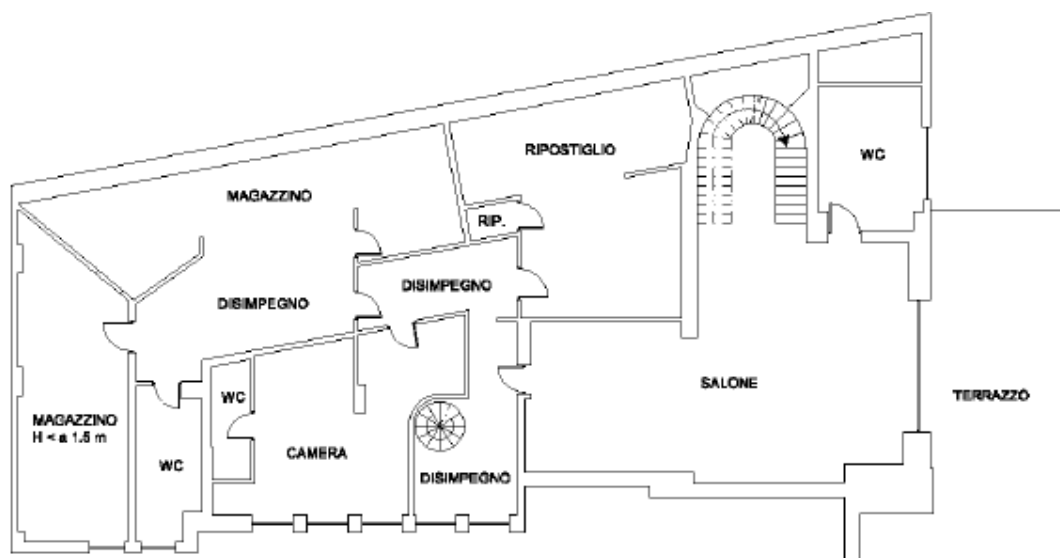
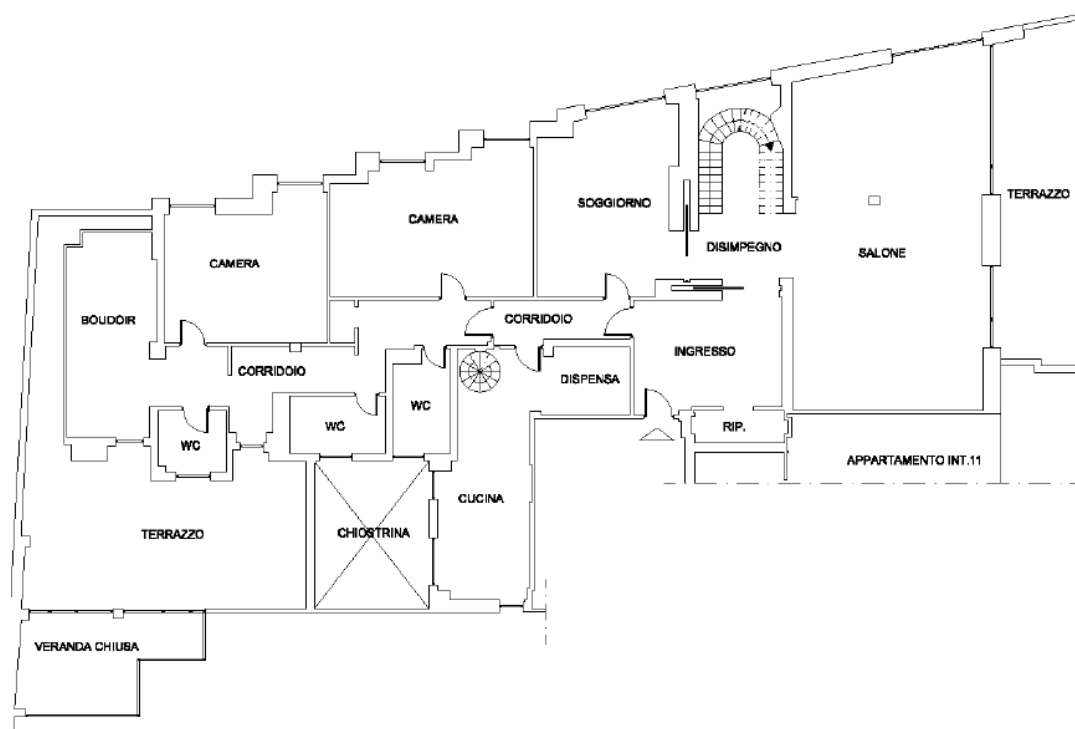


Le principali variazioni riguardano l'ampliamento del salone inglobando internamente parte del terrazzo, la variazione della posizione della scala, l'inserimento della scala a chiocciola di servizio per collegare internamente piano 4 e 5, la realizzazione di un altro vano (boudoir), la definizione del perimetro del terrazzo e relativa veranda chiusa, oltre che alcune variazioni interne.

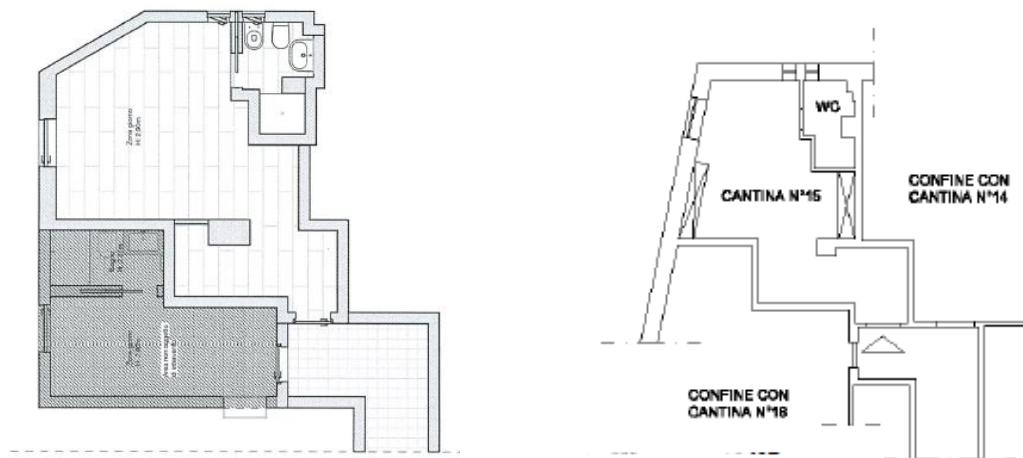
3. Il titolo che autorizza lo stato dei luoghi è il Condono 86/54345/0 di cui la relativa planimetria è la seguente:



4. La planimetria successiva, depositata nel 2009, è la seguente, successiva ad una ristrutturazione (allegato 5 – pagine 9 e 10):



5. Il locale camera di servizio n.32 – identificata erroneamente al catasto come cantina interno 15 – risulta locata con destinazione abitazione; è stato trasmesso contratto di locazione e successiva scrittura privata riguardante un intervento di ristrutturazione. In calce a detta scrittura privata (Allegato 9) è presente una planimetria che non è coincidente con quanto presente al catasto:



6. Per l'identificazione esatta della camera di servizio n. 32 e della cantina n. 15:
- È stata inviata in data 11/02/2026 email all'Amministratore di condominio circa la collaborazione all'individuazione di tali beni.
 - La cantina n. 15 – non visionata durante i sopralluoghi precedenti – è stata visionata durante il terzo sopralluogo (03/03/2026).
 - Si specifica inoltre che in data 03/03/2026 è stato richiesto presso l'Archivio Notarile di Roma l'atto d'acquisto precedente all'ultimo passaggio, ovvero l'atto Notaio Staderini Tito del 17/12/1956 rep. n. 170519.
In data 31/03/2026 è stato reperito quanto richiesto (Allegato 19) e all'interno dello stesso sono presenti le planimetrie non allegate nell'atto del 28/12/1982 (Allegato 7 pagina 2-18).
7. La planimetria del garage interno A/3 posto al piano secondo piano sotterraneo, non è presente presso il Catasto pertanto è stato effettuato il rilievo, la restituzione grafica e richiesta presso l'Agenzia delle Entrate la conferma di assenza planimetria catastale.
- In data 12/03/2026 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma, Territorio - Prot. NSD 298572/2026 ha inviato il Mod. 5 ma non risulta reperibile la planimetria (Allegato 17).
 - Pertanto si è proceduto con il successivo accatastamento DOCFA.
 - In data 13/04/2026 è stato possibile scaricare dal Catasto l'aggiornamento avvenuto riguardante l'inserimento relativo al foglio 546 part. 8 sub. 31 della planimetria mancante. (allegato 5 pagine 11-13). La pratica di variazione è la n. RM0216863.
8. Sono state effettuate richieste presso la Sovrintendenza in data 04/02/2025 e in data 23/02/2026 è stata inviata la seguente risposta:

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 lunedì 23 febbraio 2026 - 10:12

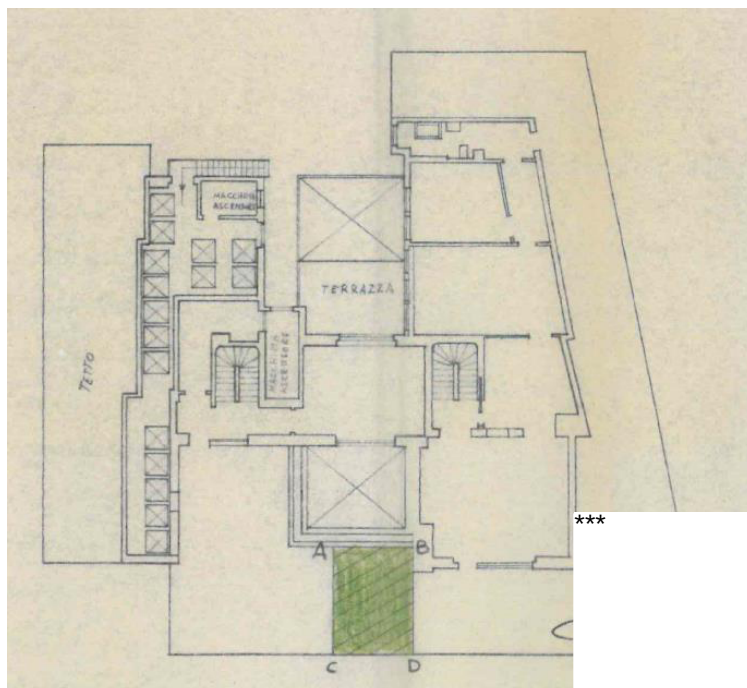
IN RIFERIMENTO ALLA COMUNICAZIONE IN OGGETTO, ACQUISITA AGLI ATTI CON PROT. N. RI 4290 DEL 04/02/2025 E RELATIVA ALL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DEI MONTI PARIOLI N. 32, PIANO QUARTO E QUINTO, DISTINTO AL NCEU AL FOGLIO 546, PARTICELLA 8, SUB 12, SI RAPPRESENTA QUANTO SEGUE.

L'IMMOBILE IN OGGETTO È CENSITO NELLA «CARTA PER LA QUALITÀ» DEL PRG VIGENTE TRA GLI «EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI - OPERE DI RILEVANTE INTERESSE ARCHITETTONICO O URBANO - PALAZZINA IN VIA DEI MONTI PARIOLI (PROGETTISTI M. PANICONI - G. PEDICONI)», CON LA CONSEGUENZA CHE PER EVENTUALI OPERE DI RILEVANZA SIA ESTERNA CHE INTERNA È NECESSARIO RICHIEDERE IL PARERE PREVENTIVO DELLA SOVRINTENDENZA CAPITOLINA AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA NTA DEL PRG VIGENTE.

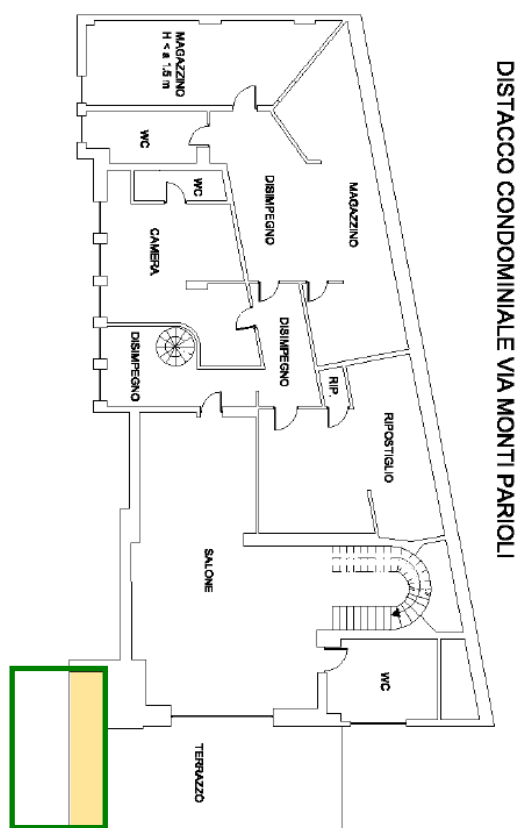
STANTE QUESTA PREMESSA, SI RILEVA CHE NEL SISTEMA DI GESTIONE ELETTRONICA DOCUMENTALE (GED) DI QUESTA SOVRINTENDENZA CAPITOLINA E SULLA PIATTAFORMA TELEMATICA S.U.E.T. NON RISULTANO AGLI ATTI ISTANZE DI PARERE PREVENTIVO AI SENSI DELL'ART. 16 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE.

RI20260007080-RI20260004290_RISCONTRO VIA DEI MONTI PARIOLI
32_04.02_signed_firmato.pdf

9. Dal reperimento dell'atto di acquisto del 1959 (rep. n. 23306 racc. n. 22300) – Allegato 19 pag. 19 – è stato possibile constatare che è stato oggetto di compravendita una porzione di immobile facente parte della palazzina, ovvero porzione di terrazza posta al piano superattico della superficie di circa 15,00 mq confinante con terrazza di proprietà degli acquirenti (quindi della proprietà oggetto di esecuzione odierna), via Monti Parioli, terrazza di proprietà *** e chiostрина, individuata come si vede nell'immagine allegata nell'atto stesso alle lettere A-B-C-D:



Detta porzione al momento della compravendita era in possesso della società *** senza titolo, ma ricevuta come assegnazione dalla *** " con atto del 23/08/1955 rep. n. 124642 trascritto il 26/08/1955 al n. 34599 di formalità. Detta porzione di terrazzo non risulta rappresentata di tale dimensione sulla documentazione del Condono né conseguentemente nella documentazione catastale, né risultava nelle disponibilità degli esecutati durante il sopralluogo, infatti è presente una divisione metallica che non ricalca le dimensioni indicate nell'immagine alle lettere ABCD. Risulta infatti che dei 15,00 mq complessivi indicati nell'atto, all'attualità risultano nelle disponibilità degli esecutati circa 6,25 mq mentre i restanti 8,75 mq sono nelle disponibilità dei confinanti.

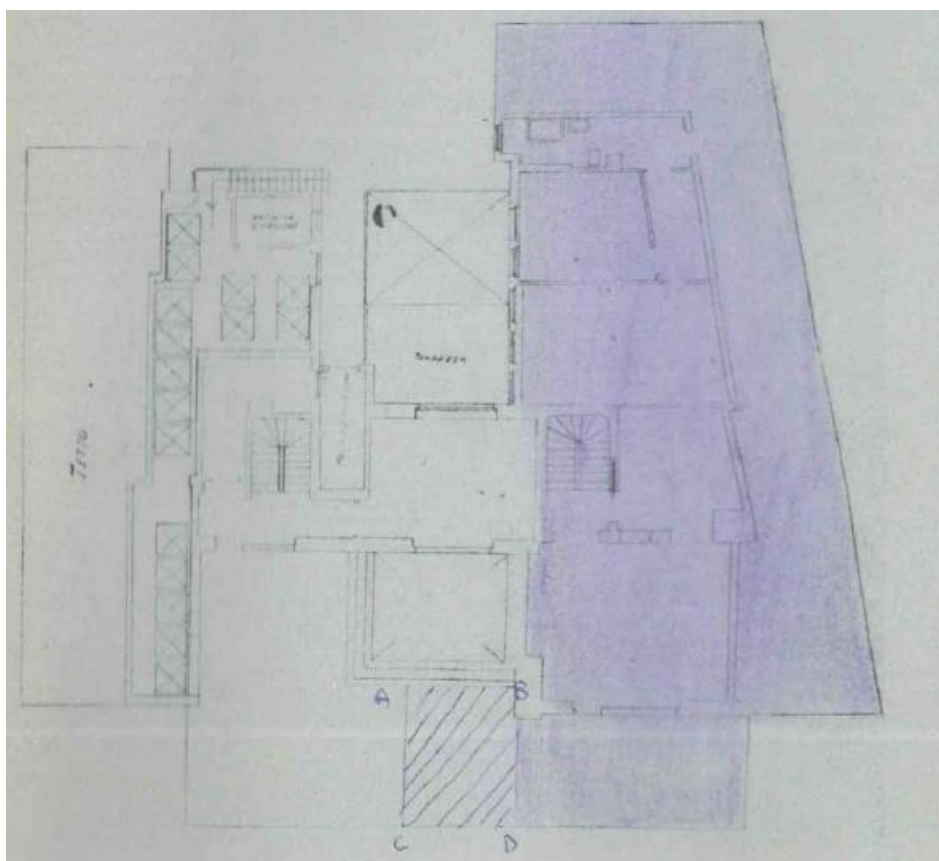


In **verde** è indicata la superficie totale oggetto dell'atto di compravendita prima citato, in **giallo** quella effettivamente fruibile all'attualità constatata durante il sopralluogo (l'immagine riporta delle dimensioni indicative di massima). Seguono immagini esplicative della situazione attuale:





Dall'immagine satellitare è possibile evincere che la dimensione del terrazzo nelle disponibilità degli esecutati risulta minore rispetto a quanto oggetto di compravendita.



Per la determinazione dei mq è stata utilizzata la quantità effettivamente nelle disponibilità dell'esecutata.

Si precisa che nel corso dell'analisi della documentazione storica è stata esaminata la pratica di Condono edilizio presentata nel 1986 dalla Sig.ra ***. All'interno della stessa, la proprietaria dichiarava che la superficie del terrazzo corrispondeva integralmente a quella rappresentata nelle planimetrie catastali depositate all'epoca. Tale dichiarazione costituisce un riferimento significativo per la ricostruzione dello stato legittimo originario dell'immobile. Il confronto tra la superficie del



terrazzo compravenduto e la configurazione attuale evidenzia una riduzione dell'estensione originaria, rilevata anche durante il sopralluogo. Considerato che la planimetria allegata alla domanda di Condonio riportava una superficie minore rispetto a quella rappresentata negli atti notarili, si può ragionevolmente ritenere che una porzione del terrazzo sia stata oggetto di cessione o incorporazione da parte del proprietario confinante.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 – Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

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

- *** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

L'**appartamento** int. 12 confina con distacco condominiale, distacco su via dei Monti Parioli, appartamento interno 11, vano scala A di pertinenza condominiale, distacco condominiale per accesso ai box.

La **stanza di servizio** int. 32 a piano S1 confina con corridoio di proprietà condominiale per accedere al bene, con altre stanze di servizio n. 31 e n. 33. Il bene non è identificato esternamente con targhette o numeri di riferimento.

La **cantina** int. 15 a piano S1 confina con cantina n. 14, corridoio funzionale al raggiungimento delle diverse cantine, cantina n. 16. Si specifica che il bene non è identificato esternamente con targhette o numeri pertanto è stata individuata sotto indicazione del portiere (le cantine confinanti con quella in oggetto sono di pertinenza rispettivamente dell'appartamento interno B7 e dell'appartamento A4). Nella gestione interna la cantina è identificata con il n. 12 lo stesso che identifica l'interno dell'appartamento.

Bene N° 2 – Garage ubicato a Roma (RM) – via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Il bene confina con proprietà condominiale per accesso ai box, garage interno A/2 e A/4, corridoio funzionale al raggiungimento dei diversi box posti a piano S2.



CONSISTENZA

Bene N° 1 – Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) – via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano 4	236,60 mq	271,10 mq	1	271,10 mq	3,15 m	4
Terrazzo 1	/	27,00 mq	0,20	5,40 mq	/	4
Terrazzo 2	/	49,70 mq	0,20	9,94 mq	/	4
Veranda	13,40 mq	15,40 mq	0,95	14,63 mq	/	4
Abitazione piano 5	141,00 mq	231,10 mq	1	231,10 mq	h max 3,40 m	5
Terrazzo 3	/	32,10 mq	0,20	6,42 mq	/	5
Cantina n.15	11,50 mq	16,15 mq	0,20	3,23 mq	h 2,88 m	S1
Stanza di servizio n.32	20,45 mq	25,30 mq	0,80	20,24 mq	2,90 m	S1
Totale superficie convenzionale:				562,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				562,06 mq		

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,60 mq	22,45 mq	1	22,45 mq	2,70 m	S2
Totale superficie convenzionale:				22,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,45 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1982 al 18/04/1986	***	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2
Dal 18/04/1986 al 30/06/1987		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3



		Categoria A2
Dal 01/01/1992 al 10/11/2009	*** ;	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 17 vani Piano S1-4-5
Dal 10/11/2009 al 23/04/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 17 vani Rendita € 5.311,76 Piano S1-4-5
Dal 23/04/2010 al 06/11/2013		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 17 vani Rendita € 5.311,76 Piano S1-4-5
Dal 06/11/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 17 vani Rendita € 6.189,74 Piano S1-4-5
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A2 Cl.5, Cons. 17 vani Superficie catastale 495 mq Rendita € 6.189,74 Piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/12/1982 al 30/06/1987	***	Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 Rendita € 0,53 Piano S2
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 Piano S2
Dal 01/01/1992		Catasto Fabbricati Fg. 546, Part. 8, Sub. 31, Zc. 3 Categoria C6 Cl.8, Cons. 21 Superficie catastale 21 mq Rendita € 199,56 Piano S2



DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	546	8	12	3	A2	5	17 vani	495 mq	6189,74 €	S1-4-5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in particolare:

A. Appartamento piano 4

- Nel ripostiglio alla destra dell'ingresso è presente una finestra non riportata in planimetria;
- Nel salone la parete perimetrale fra le due finestre principali, in parte è a tutta altezza, in parte è un muretto su cui poggia una finestra;
- Esternamente sul terrazzo la porzione di parete esterna verso lo spigolo libero è minore di quanto riportato;
- Nel soggiorno alla sinistra della scala che porta al piano superiore, risulta ringrossata la parete su cui sorge un camino non riportato planimetricamente;
- Nella cucina è presente una parete di cartongesso a chiudere parzialmente la scala a chiocciola che conduce al piano superiore, la dispensa presenta una chiusura parziale nella zona d'ingresso;
- La camera di fronte la cucina è stata suddivisa in due camere distinte, di cui una è dotata di piccola cabina armadio ricavata dal ripostiglio che prima si apriva verso il corridoio;
- È presente nel corridoio una parete dotata di portoncino interno;
- Nella camera successiva è presente una parete di circa 2,52 m che divide la zona notte da una porzione cabina armadio;
- Per accedere al boudoir è stata realizzata una parete con porta non rappresentata;
- Nel boudoir è presente un ringrosso della parete e armadiature a muro non rappresentate;
- La veranda chiusa esterna accessibile dal terrazzo è divisa in un ambiente principale ed un locale sauna.

B. Appartamento piano 5

- Il wc posto a fianco della scala di accesso non è presente, analogamente alla parete riportata internamente che è stata sostituita dalla realizzazione di un armadio a muro – dal punto in cui sorgeva la parete verso l'interno;



- b. Il salone risulta diviso in due ambienti;
- c. Il primo ambiente è adibito a camera e presenta un'armadiatura a muro non rappresentata e risulta presente una sagoma a sezione ridotta della parete a confine fra salone e la camera stessa (precedente ubicazione di una porta probabilmente);
- d. Nel disimpegno è presente un armadio a muro;
- e. Nella camera è presente un armadio a muro e un ringrosso, non è presente lo spazio in corrispondenza del wc, che invece ingloba internamente tale superficie;
- f. Il servizio ha quindi dimensioni maggiori di quanto rappresentato ed è stata realizzata una finestra non riportata in planimetria;
- g. Il disimpegno è diviso dal locale magazzino per mezzo di una parete non riportata;
- h. La dimensione del terrazzo di pertinenza nelle disponibilità dei proprietari è minore rispetto a quanto riportato nell'atto di acquisto del 1959.

C. Stanza di servizio n. 32 piano S1

Si specifica che vi è una difformità identificativa sulla planimetria catastale in quanto la sagoma rappresentata è quella della stanza di servizio n.32, sono errati anche i confini indicati. La stanza di servizio ha destinazione d'uso di abitazione. Seguono le difformità riscontrate sulla stanza di servizio:

- a. La sagoma del locale wc è diversa da quanto rappresentato;
- b. Non sono presenti due finestre separate ma una unica all'interno del wc.

D. Cantina n. 15 piano S1

- a. La cantina risulta conforme alla planimetria presente all'interno dell'atto di acquisto del 1956 – non è presente nessuna planimetria catastale di riferimento.

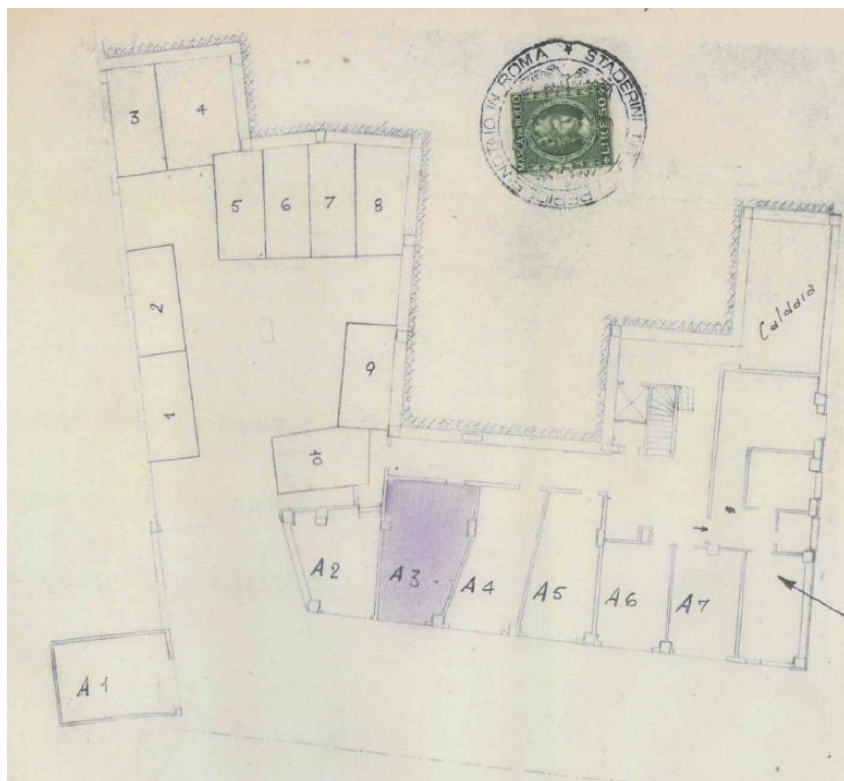
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	546	8	31	3	C6	8	21	21 mq	199,56 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non è stato possibile verificare la corrispondenza con la planimetria catastale in quanto non risulta depositata. Effettuando ulteriori ricerche è stato possibile però constatare che quanto rilevato e quindi depositato con un nuovo accatastamento è conforme a quanto presente nell'atto di acquisto del 1956.





PRECISAZIONI

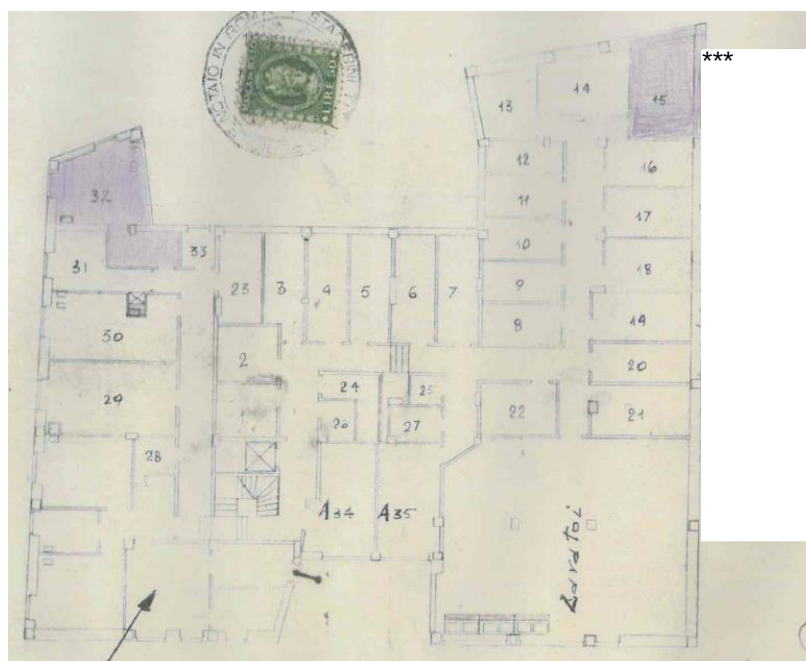
Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Si precisa che per l'appartamento a piano 4 dalla cucina è possibile accedere ad uno spazio comune di pertinenza condominiale che conduce ad altri appartamenti/accessi e ad una scala a chiocciola di servizio non rappresentata in planimetria.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

La planimetria catastale non è presente presso il Catasto, né è stata reperita all'interno dell'atto di acquisto del 1982. È stata però riscontrata all'interno dell'atto del 1956.

L'immagine presente nel paragrafo precedente e l'immagine a fianco sono planimetrie reperite all'interno dell'Atto d'acquisto del 17/12/1956 Rep. n. 170519 Racc. n. 18720 Notaio Tito Staderini. Si precisa che i beni evidenziati in viola nel presente atto d'acquisto sono quelli complessivamente visionati durante i diversi sopralluoghi.



STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

L'appartamento si presenta in stato discreto, in particolare sono presenti dei distacchi di pavimento diffuse in diversi ambienti dell'appartamento, in particolare anche in corrispondenza delle finestre probabilmente a causa di passaggi di acqua, sono presenti inoltre distacchi di intonaco e crepe, impianti non funzionanti e rimossi dalle loro sedi.

La stanza di servizio n. 32 è in buono stato conservativo.

La cantina n. 15 si presenta in stato di abbandono e disuso.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Il garage si presenta in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

I beni sono inseriti all'interno di un contesto condominiale pertanto le parti comuni sono costituite da tutti gli ambienti funzionali al raggiungimento dei beni e quelli indicati all'interno del Regolamento di Condominio (Allegato 13), in particolare: il suolo su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri, le scale, il portone d'ingresso, le reti di fognatura, i tubi di scarico delle acque e delle materie di rifiuto, le installazioni indispensabili per l'edificio, i tetti, i locali destinati ad uso portineria, impianti di riscaldamento, impianti idraulici, le colonne montanti dell'acqua potabile e della corrente, le recinzioni delle zone comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da una struttura portante in cemento armato con solai misti in cemento armato e laterizi, è dotato di tetto a falde, si sviluppa per sei piani fuori terra più uno al di sotto del livello stradale che non occupa la totalità del lotto. Sono presenti 35 unità immobiliari distribuite ai vari livelli, dotate di aree di pertinenza condominiale usate come accessi pedonali ed aree parcheggio. L'ingresso alla palazzina è sul lato orientale attraverso un atrico che conduce ai due corpi scala che servono due appartamenti per piano. Esternamente la porzione basamentale è rivestita da materiale lapideo, la porzione centrale è caratterizzata da volumi aggettanti con balconi e finestre, infine la parte sommitale ospita un piano attico con terrazze e la copertura a falde. La facciata è



rifinita nella porzione inferiore con elementi lapidei di colore chiaro, sormontati da una facciata di colore arancione chiaro, gli elementi metallici delle balconate sono di colorazione bianca e nera, i sistemi di oscuramento sono costituiti da tapparelle di colorazione verde.

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

L'appartamento è raggiungibile tramite scala condominiale e tramite ascensore che arriva al piano, superato il portoncino d'ingresso si presenta con pavimentazione prevalentemente in parquet, in alcune porzioni in laminato (porzione dello spazio distributivo e cucina), in altre porzioni sono presenti rivestimenti ceramici. Le pareti sono rifinite con pittura di colorazione bianca. All'interno dei servizi sono presenti rivestimenti in marmo di diverse colorazioni, in particolare uno di colorazione scura a pavimento e chiara sulle pareti, il secondo alterna a terra una scacchiera chiara e scura sulle tonalità del beige e nero ed a parete riporta il rivestimento della colorazione più chiara con cornice superiore, il terzo segue lo stesso stile ma con colorazioni diverse, ovvero bianco e rosso bordeaux. Gli infissi esterni sono in parte in alluminio, in parte in legno, il sistema di oscuramento è in parte in tapparelle in pvc di colore verde, in parte sono presenti persiane. Si specifica che internamente all'appartamento è presente un ulteriore portoncino. È presente in corrispondenza del portoncino d'ingresso in posizione opposta una scala di collegamento interno con geometria ad U con finiture in legno. Sono presenti due terrazzi a piano 4, uno a piano 5. In uno di quelli a piano 4 è presente una veranda chiusa con finestratura in pvc, internamente è presente una sauna.

La stanza di servizio n.32 è rivestita con pavimenti in gres effetto legno, pareti rifinite con pittura di colore bianco. All'interno del servizio le pareti della zona doccia sono rifinite con piastrelle bianche. Sono presenti finestre in pvc di colore bianco ed il sistema di oscuramento è definito da tapparelle di colore verde.

La cantina n. 15 presenta una porta metallica di accesso, internamente è costituita da un ambiente unico privo di finestre.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Il garage è costituito da un ambiente unico, dotato di serranda metallica elettrica, le pareti sono rifinite con pittura di colorazione bianca e pavimentazione carrabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

- L'appartamento risulta nelle disponibilità dell'esecutata ma non risulta abitato all'attualità.
- La stanza di servizio n.32 risulta oggetto di affitto con contratto di locazione (Allegato 9) stipulato il 03/05/2022, della durata di 6 anni dal 01/05/2022 e scadenza il 30/04/2028.

Si specifica che all'interno del contratto di locazione viene riportato stralcio di planimetria catastale dove si riscontra l'errore di individuazione del bene esplicitato nei paragrafi precedenti. Pertanto all'attualità il contratto sussiste sulla stanza di servizio n. 32.

Segue stralcio della registrazione:



RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RL112)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 1 - TRASTEVERE
Codice Identificativo del contratto TJN22T009368000PG

In data 12/05/2022 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 22051212471735290 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da*** : trasmessa da

Il contratto e' stato registrato il 12/05/2022 al n. 009368-serie 3T
e codice identificativo TJN22T009368000PG.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 10052022_DEP_001
Durata dal 01/05/2022 al 30/04/2028 Data di stipula 03/05/2022
Importo del canone 0,00 n.pagine 8 n.copie 3
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	***				B
(A) locatore / (B) conduttore					

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 166,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 67,00 Imposta di bollo 99,00

Risultano dichiarati 1 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 6189,74
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM
VIA DEI MONTI PARIOLI 32

Li, 12/05/2022

All'interno della documentazione reperita riguardante il contratto di locazione sulla stanza di servizio risulta presente scrittura privata del 03/05/2023 che esplicita l'avvenuta ristrutturazione del locale oggetto di affitto. La planimetria associata alla scrittura privata non risulta coincidente alla planimetria catastale.

La cantina n. 15 è nelle disponibilità dell'esecutata ma in disuso.

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Il bene risulta nelle disponibilità dell'esecutata ed al momento del sopralluogo risultava in uso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Periodo	Proprietà	Atti
Al 28/12/1982 ***		Situazione Antecedente all'Impianto meccanografico

***		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/12/1982	***	Dr. Matilde Atlante	28/12/1982	2016	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/12/1982	53782	1A

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Al 28/12/1982	***				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 28/12/1982		Dr. Matilde Atlante	28/12/1982	2016	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/12/1982	53782	1A

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

1. ISCRIZIONE del 26/07/1999 - Registro Particolare 21680 Registro Generale 63516 Pubblico ufficiale VACCA ROBERTO VIAL Repertorio 149962 del 16/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 12982 del 13/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 20/12/2002 - Registro Particolare 36589 Registro Generale 133499 Pubblico ufficiale CHERCHI GIANNI Repertorio 35095 del 18/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 4356 del 23/02/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 14273 Registro Generale 50321 Pubblico ufficiale FENOALTEA PAOLO Repertorio 11563/6526 del 19/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 101 del 03/01/2012 (PROROGA DEI TERMINI)
4. ISCRIZIONE del 16/10/2007 - Registro Particolare 46524 Registro Generale 184620 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 235900 del 09/10/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
 - a. Documenti successivi correlati:
 - i. Annotazione n. 13031 del 24/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. ISCRIZIONE del 05/06/2008 - Registro Particolare 14289 Registro Generale 70604 Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 257119 del 19/05/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99
 - a. Documenti successivi correlati:



i. Annotazione n. 21460 del 11/08/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 12979 Registro Generale 71174 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 653 del 12/04/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. TRASCRIZIONE del 24/11/2021 - Registro Particolare 104647 Registro Generale 150748 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 25673 del 04/10/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del 29/10/2024 - Registro Particolare 96997 Registro Generale 130308 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 5911 del 08/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

Il bene è inserito all'interno del Sistema insediativo città storica - tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7 regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 32.

Il bene rientra negli edifici evidenziati all'interno della Carta per la qualità come Edificio complesso edilizio moderno in quanto opera di rilevante interesse architettonico, realizzato da M. Paniconi e G. Pediconi.

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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

- La costruzione è stata realizzata dalla*** ed è stata presentata domanda per la costruzione presso il Comune di Roma (modello 59 – Scheda di denuncia per costruire edifici in tutto o in parte, nuovi rifacimenti o riadattamenti di edifici già esistenti) in data 23/05/1951 – posizione n. 1733 anno 1991.
- I progetti che fanno riferimento a questo immobile sono i seguenti:
 - N. 24340/1951 - Primo progetto
 - N. 56241/1952 – **licenza n. 510** del 14/03/1953 (pagina 20 allegato 8);
 - Progetto in variante
 - N. 4664/1952 – **licenza n. n. 577** del 26/03/1952 (pagina 22, 33 - allegato 8);
 - Progetto in variante



- N. 19376/1953 ultimo progetto – **licenza n. 2546** del 24/10/1953 (pagina 56, 95 – allegato 8);
 - Questo progetto in variante approvato in data 27/01/1953 comportava variazioni dei prospetti, configurazione di terrazze e tetti, pianta delle soffitte e tramezzature interne dei sottotetti.
- In data 13/12/1952 è stato certificato il collaudo della struttura – sottoscritto dalla prefettura di Roma al n. 1932 il 14/09/1955.
- È stata rilasciata la **licenza di abitabilità n. 1136** del 23/09/1955;
 - Protocollo domanda di abitabilità 6196/1954.
- I lavori sono stati iniziati il 10/05/1952 ed ultimati il 15/02/1954.
- È presente **domanda di condono 86/54345/0** per la realizzazione degli abusi relativi alla realizzazione della veranda sul retro (struttura in alluminio) e dell'ampliamento di circa 20 mq di una zona della zona giorno (struttura realizzata in muratura con copertura non praticabile);
 - È presente **concessione n. 34790** per 30,44 mq del 30/05/1997.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

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. Il Regolamento di Condominio (Allegato 13) riporta:

TABELLE MILLESIMALI

Tab.A) - Tab.B) - Tab.C)

(condominiale) - (ascens.) - (riscaled)

Attico sud - scala A-int.12- 105.6- 133 - 120



Garage Grande (10 posti) 9.4

" " " 1.4

" " 2 1.3

" " 3 1.5



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:

ABITAZIONE

Borsino | 6.129,00 €/m²

Requot | 5.450,00 €/m²

Agenzia Entrate | 5.700,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 5.759,66 €/m²

BOX

Borsino | 3.555,00,00 €/m²

Requot | 3.250,00 €/m²

Agenzia Entrate | 3.750,00 €/m²

VALORE MEDIO di MERCATO: 3.518,33 €/m²



- **Bene N° 1** - Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento, cantina e stanza di servizio Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5	562,06 mq	5.759,66 €/mq	€ 3.237.274,50	100,00%	€ 3.237.274,50
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2	22,45 mq	3.518,33 €/mq	€ 78.986,50	100,00%	€ 78.986,50
Valore di stima:					€ 3.316.261,00

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" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene complessivamente pari al **10%**.

$$3.316.261,00 \text{ €} \times 10\% = 331.626,10 \text{ €}$$

$$3.316.261,00 \text{ €} - 331.626,10 \text{ €} = 2.984.634,90 \text{ € arrotondato } 2.984.635,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 2.984.635,00 €

Per le difformità rilevate si dovrà procedere alla regolarizzazione e sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 5.000,00.



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 13/04/2026

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

I beni sono localizzati nel quadrante centrale della città, nel Municipio II, nell'area occidentale del quartiere Parioli, in via dei Monti Parioli. L'infrastruttura viaria su cui sorgono i beni inizia da viale Bruno Buozzi e traccia un ferro di cavallo sull'altura originariamente indicata come monte San Valentino e fa termina in piazza Don Giovanni Minzoni. Tale infrastruttura viaria è stata realizzata intorno al 1920 seguendo l'approssimativo tracciato di una porzione dell'antico vicolo dell'Arco Oscuro. La zona è inquadrata ad ovest da viale Tiziano, a nord da viale Maresciallo Pilsudski, ad est via Filippo Civini e via Luigi Luciani che termina in piazza Don Minzoni che delimita l'area nella porzione sud unitamente a viale Bruno Buozzi. Sono presenti in prossimità della zona appena descritta degli elementi di rilievo quasi l'Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone, lo Stadio Flaminio, Villa Glori, la sede di Valle Giulia dell'Università La Sapienza, la Galleria Nazionale d'Arte Moderna e Contemporanea, Giardini di Villa Borghese. L'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 250 m (linea 52), a circa 750 m è presente la fermata servita dalla linea 19nav e a 950 m si raggiunge viale Tiziano servita da mezzi di superficie (linee 2bus, 19nav, 982, C3, G04, n3s e n201. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio – metropolitana linea A, che si trova a circa 1,6 km mentre a 950 m si trova la fermata Euclide servita da linea Cotral. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I e lo spazio commerciale più vicino è la Rinascente. I beni oggetto di perizia sorgono a via dei Monti Parioli 32, piano S2-S1-4-5 di un edificio che rientra in quelli indicati nella Carta della qualità del Comune di Roma in quanto palazzina realizzata dagli architetti M. Paniconi e G. Pediconi da progetto del 1951. L'immobile è composto da 35 unità distribuite su sei piani più i piani interrati dedicati a cantine e box. L'ingresso alla palazzina è sul lato est attraverso un unico atrio che distribuisce due corpi scala.

- **Bene N° 1** – Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5

La proprietà si compone di:

1. **Abitazione principale** identificata all'int. 12. Accessibile dal piano 4 e si compone internamente – in riferimento a quanto depositato al catasto – di un ingresso, ripostiglio, salone con terrazzo, scala di collegamento interno, soggiorno, spazi distributivi, cucina con dispensa, tre bagni, due camere ed un boudoir seguito da terrazza e veranda chiusa. Al piano 5 è presente un salone, bagno, terrazza, uno spazio distributivo che conduce al ripostiglio, a due magazzini, bagno ed una camera con bagno.



2. **Stanza di servizio** identificata al n. 32. Posta al piano S1, si compone di un unico ambiente con bagno, ad uso abitazione.

3. **Cantina** identificata al n. 15. Posta al piano S1 è presente una cantina composta da un ambiente unico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Il bene è inserito all'interno del Sistema insediativo città storica - tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7 regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 32. Il bene rientra negli edifici evidenziati all'interno della Carta per la qualità come Edificio complesso edilizio moderno in quanto opera di rilevante interesse architettonico, realizzato da M. Paniconi e G. Pediconi.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2

È presente inoltre un box auto a piano S2 identificato all'interno A3 che si compone internamente di un ambiente unico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6

Destinazione urbanistica: Il bene è inserito all'interno del Sistema insediativo città storica - tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7 regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 32. Il bene rientra negli edifici evidenziati all'interno della Carta per la qualità come Edificio complesso edilizio moderno in quanto opera di rilevante interesse architettonico, realizzato da M. Paniconi e G. Pediconi.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1183/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento, cantina e stanza di servizio			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	562,06 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	I beni sono localizzati nel quadrante centrale della città, nel Municipio II, nell'area occidentale del quartiere Parioli, in via dei Monti Parioli. L'infrastruttura viaria su cui sorgono i beni inizia da viale Bruno Buozzi e traccia un ferro di cavallo sull'altura originariamente indicata come monte San Valentino e fa termina in piazza Don Giovanni Minzoni. Tale infrastruttura viaria è stata realizzata intorno al 1920 seguendo l'approssimativo tracciato di una porzione dell'antico vicolo dell'Arco Oscuro. La zona è inquadrata ad ovest da viale Tiziano, a nord da viale Maresciallo Pilsudski, ad est via Filippo Civini e via Luigi Luciani che termina in piazza Don Minzoni che delimita l'area nella porzione sud unitamente a viale Bruno Buozzi. Sono presenti in prossimità della zona appena descritta degli elementi di rilievo quasi l'Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone, lo Stadio Flaminio, Villa Glori, la sede di Valle Giulia dell'Università La Sapienza, la Galleria Nazionale d'Arte Moderna e Contemporanea, Giardini di Villa Borghese. L'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 250 m (linea 52), a circa 750 m è presente la fermata servita dalla linea 19nav e a 950 m si raggiunge viale Tiziano servita da mezzi di superficie (linee 2bus, 19nav, 982, C3, G04, n3s e n201. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio – metropolitana linea A, che si trova a circa 1,6 km mentre a 950 m si trova la fermata Euclide servita da linea Cotral. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I e lo spazio commerciale più vicino è la Rinascente. I beni oggetto di perizia sorgono a via dei Monti Parioli 32, piano S2-S1-4-5 di un edificio che rientra in quelli indicati nella Carta della qualità del Comune di Roma in quanto palazzina realizzata dagli architetti M. Paniconi e G. Pediconi da progetto del 1951. L'immobile è composto da 35 unità distribuite su sei piani più i piani interrati dedicati a cantine e box. L'ingresso alla palazzina è sul lato est attraverso un unico atrio che distribuisce due corpi scala. Bene N° 1 – Appartamento, cantina e stanza di servizio ubicato a Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32, scala A, interno 12, piano S1-4-5 La proprietà si compone di: Abitazione principale identificata all'int. 12. Accessibile dal piano 4 e si compone internamente – in riferimento a quanto depositato al catasto – di un ingresso, ripostiglio, salone con terrazzo, scala di collegamento interno, soggiorno, spazi distributivi, cucina con dispensa, tre bagni, due camere ed un boudoir seguito da terrazza e veranda chiusa. Al piano 5 è presente un salone, bagno, terrazza, uno spazio distributivo che conduce al ripostiglio, a due magazzini, bagno ed una camera con bagno. Stanza di servizio identificata al n. 32. Posta al piano S1, si compone di un unico ambiente con bagno, ad uso abitazione. Cantina identificata al n. 15. Posta al piano S1 è presente una cantina composta da un ambiente unico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Il bene è inserito all'interno del Sistema insediativo città storica - tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7 regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 32. Il bene rientra negli edifici evidenziati all'interno della Carta per la qualità come Edificio complesso edilizio moderno in quanto opera di rilevante interesse architettonico, realizzato da M. Paniconi e G. Pediconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	N.D.		



Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - via dei Monti Parioli 32b, interno A3, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 546, Part. 8, Sub. 31, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	22,45 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	I beni sono localizzati nel quadrante centrale della città, nel Municipio II, nell'area occidentale del quartiere Parioli, in via dei Monti Parioli. L'infrastruttura viaria su cui sorgono i beni inizia da viale Bruno Buozzi e traccia un ferro di cavallo sull'altura originariamente indicata come monte San Valentino e fa termina in piazza Don Giovanni Minzoni. Tale infrastruttura viaria è stata realizzata intorno al 1920 seguendo l'approssimativo tracciato di una porzione dell'antico vicolo dell'Arco Oscuro. La zona è inquadrata ad ovest da viale Tiziano, a nord da viale Maresciallo Pilsudski, ad est via Filippo Civini e via Luigi Luciani che termina in piazza Don Minzoni che delimita l'area nella porzione sud unitamente a viale Bruno Buozzi. Sono presenti in prossimità della zona appena descritta degli elementi di rilievo quasi l'Auditorium Parco della Musica Ennio Morricone, lo Stadio Flaminio, Villa Glori, la sede di Valle Giulia dell'Università La Sapienza, la Galleria Nazionale d'Arte Moderna e Contemporanea, Giardini di Villa Borghese. L'area è servita da mezzi di superficie Atac di cui la fermata più vicina si trova a meno di 250 m (linea 52), a circa 750 m è presente la fermata servita dalla linea 19nav e a 950 m si raggiunge viale Tiziano servita da mezzi di superficie (linee 2bus, 19nav, 982, C3, G04, n3s e n201. La fermata della metropolitana più vicina è Flaminio - metropolitana linea A, che si trova a circa 1,6 km mentre a 950 m si trova la fermata Euclide servita da linea Cotral. Il servizio ospedaliero più vicino è il Policlinico Umberto I e lo spazio commerciale più vicino è la Rinascente. I beni oggetto di perizia sorgono a via dei Monti Parioli 32, piano S2-S1-4-5 di un edificio che rientra in quelli indicati nella Carta della qualità del Comune di Roma in quanto palazzina realizzata dagli architetti M. Paniconi e G. Pediconi da progetto del 1951. L'immobile è composto da 35 unità distribuite su sei piani più i piani interrati dedicati a cantine e box. L'ingresso alla palazzina è sul lato est attraverso un unico atrio che distribuisce due corpi scala. Box auto a piano S2 identificato all'interno A3 che si compone internamente di un ambiente unico. Il bene è inserito all'interno del Sistema insediativo città storica - tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme T7 regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione agli articoli 24, 25 e 32. Il bene rientra negli edifici evidenziati all'interno della Carta per la qualità come Edificio complesso edilizio moderno in quanto opera di rilevante interesse architettonico, realizzato da M. Paniconi e G. Pediconi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	N.D.		

