



Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Romolo CIUFOLINI

PROC. 1083/2014



Promossa da:

Rappresentata e difesa dall'Avv. Franca Acciardi



(cessionaria del credito dal)

Codice fiscale:

Rappresentata e difesa dall'Avv. Anna Cardillo



Contro:

Codice fiscale:



Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Avvocato Emanuele Pica



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(che sostituisce la precedente, in quanto modificata in alcuni punti a seguito delle osservazioni ricevute)



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1083/2014 del R.G.E.



Municipio II



Appartamento (con annessa cantina) e locale ad uso autorimessa sito in Via dei Monti Parioli n. 9

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Arch. Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, Tel. 3389114093, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17.09.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, la sottoscritta Esperto Stimatore, a seguito di avviso al debitore esecutato da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso l'unità immobiliare pignorata, in data 28.11.2024, in cui ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, espone il risultato del lavoro svolto.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento (con annessa cantina) ubicato a Roma (RM) - Via dei Monti Parioli n.9, scala unica, interno 10-11, piano S1-4-5 (Coord. Geografiche: 41°92028°N12,47698°E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Jacovacci n.10, piano T-1 (Coord. Geografiche: 41°92007°N12,47645°E)



Web-Gis

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Descrizione sommaria dei bene: Il bene in esame è un **appartamento con annessa cantina** comprendente l'intero quarto piano di un edificio residenziale, distinto con i numeri interni dieci e undici, composto da un ingresso, triplo soggiorno, tre camere, due bagni e cucina con ampio terrazzo; una scala interna conduce poi al piano quinto (**locale ad uso soffitta**) dove sono presenti una camera, un bagno, un ripostiglio e due terrazze. **La cantina** è posta al piano S1, distinta con il numero due, ed è costituita da un unico vano. **Il posto auto** è ubicato al piano S1 dell'edificio in esame, distinto con il numero uno, con ingresso carrabile da Via Francesco Jacovacci n. 10.

Il quartiere: I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Municipio II (quartiere Parioli) e racchiude i territori dei quartieri Parioli, Flaminio, Salaria, Trieste, Nomentano, Tiburtino e Pinciano. Il cuore dei Parioli è costituito da Piazza Ungheria e Piazza Euclide. Una delle caratteristiche della zona dei Parioli è la presenza di numerosi parchi e giardini. Dal Parco della Rimembranza al Parco dell'Acqua Acetosa, da Villa Glori a Villa Balestra fino al giardino di Villa Ada, questi ampi spazi verdi fanno di questo quartiere uno dei polmoni naturali più grandi della capitale. Lo sviluppo e la notorietà della zona dei Parioli risale al secondo dopoguerra quando l'élite artistica, politica e finanziaria scelse questa zona come propria residenza, avviando così la costruzione di ville esclusive.



Ingresso all'edificio



Ingresso carrabile autorimessa condominiale



Foto del quartiere

Infrastrutture e trasporti: Il trasporto pubblico è assicurato da numerosi punti di accesso alle linee su ferro, oltre che da molte linee di autobus sia urbane che extraurbane. Sono presenti la Stazione Termini e la stazione Tiburtina, nodi ferroviari di enorme importanza, in quanto è da qui che passano i collegamenti tra il nord e il sud Italia. Per quanto riguarda le linee metropolitane, poi, in questo municipio è collocata parte del tracciato della Linea B.

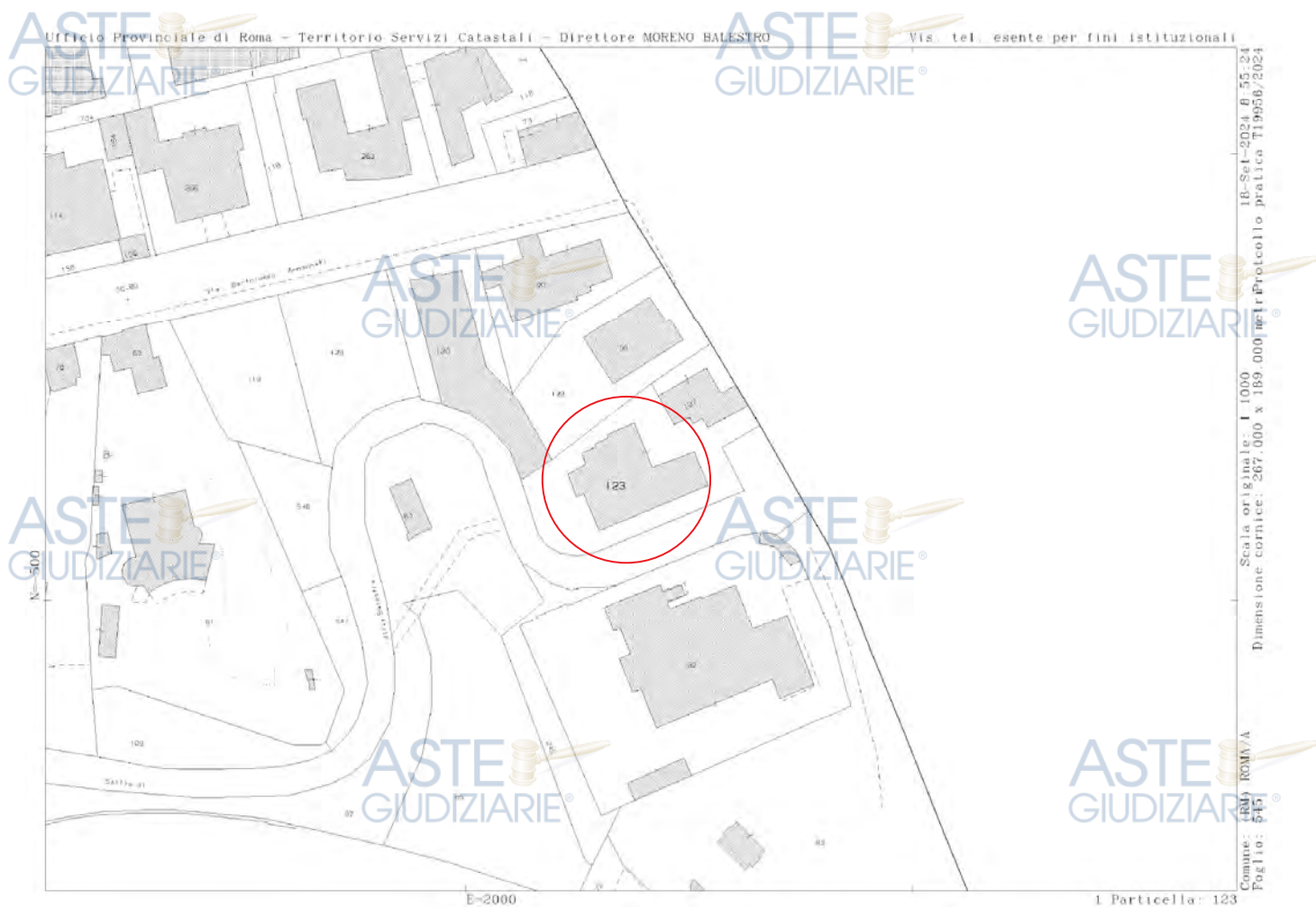
Il quartiere è ben servito e collegato con il resto della città. Sono presenti servizi sia pubblici che privati, raggiungibili a piedi.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento (con annessa cantina) ubicato a Roma (RM) - Via dei Monti Parioli n.9, scala unica, interno 10-11, piano S1-4-5
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Jacovacci n.10, piano T-1



Estratto di mappa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

In seguito alla verifica del fascicolo agli atti e dopo aver effettuato un riscontro con il Custode nominato, la documentazione risulta completa. Si precisa tuttavia che non risulta trascritta l'accettazione di eredità da parte del debitore esecutato.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO(CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

La porzione immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, Sig. , in virtù della successione legittima apertasi a seguito della morte del proprio padre, Sig. , nato a e deceduto il (Denuncia di successione n. , registrata presso l'Agenzia delle Entrate di e trascritta presso la Conservatoria dei , al numero di formalità).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO(CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Così come riportato nell'atto di compravendita del Notaio Dott. Francesco Lucrezio (coadiutore temporaneo del Noatio Raoul Guidi) Rep.97566 del 03.05.1966, la descrizione dell'unità immobiliare ed i suoi confini risultano essere i seguenti: "(...) porzioni facenti parte della palazzina sita in Roma, alla Via Monti Parioli n.9 (nove) e precisamente: a) appartamento comprendente l'intero quarto piano, distinto con i numeri interni 10 (dieci) e 11 (undici), composto di sei camere ed accessori, confinante con: distacco verso proprietà ex , Via Monti Parioli e Via Jacovacci, per due lati, salvi altri; b) locale ad uso soffitta con annesse piccole terrazze, posto nel piano delle cabine idriche, confinante con muro perimetrale del fabbricato, con terrazza condominiale, con corridoio di accesso alla detta terrazza, con cabina ascensore, pianerottolo delle scale stenditoio n.2 (Pisa) e distacco verso la Via Jacovacci, salvi altri; c) vano ad uso autorimessa nel piano interrato (con ingresso da Via Jacovacci n.10), distinto con il numero 1 (uno), confinante con autorimessa n.ro 2, zona comune di manovra, autorimessa n.ro 8 e terrapieno verso Via Jacovacci, salvi altri; d) vano ad uso cantina, distinto con il numero 2 (due), confinante con cantina numero 1, con corridoio comune di accesso, con cantina numero 3, e terrapieno verso la Via Jacovacci, salvi altri. (...)".

Prendendo come riferimento il Nord indicato sulla planimetria catastale, l'appartamento confina a Nord con cortile condominiale, a Nord-Est con Via Monte Parioli, a Sud con Via Francesco Jacovacci. Il posto auto confina a Nord con l'area di manovra, a Nord Est con altra proprietà, a Sud con il terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO(CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	260,00 mq	330,00 mq	1	330,00 mq	3,00 m	4
Terrazza	120,00 mq	135,00 mq	0,25	33,75 mq	0,00 m	4
Veranda	30,50 mq	36,70 mq	0,95	34,87 mq	3,00	4
Soffitta	36,55 mq	50,00 mq	0,33	16,50 mq	2,50 m	5
Terrazza	35,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	5

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Terrazza	25,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	0,00 m	5
Cantina	14,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:			435,82 mq			
Incidenza condominiale:			0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:			435,82 mq			
			Arr. 436,00 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	31,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	3,00 m	T-S1
Totale superficie convenzionale:			41,00 mq			
Incidenza condominiale:			0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:			41,00 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO(CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/05/1966 al 05/11/1993 (CF	) nato a Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 545, Part. 123, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A/2 Cl.4, Cons. 14 vani Piano S1-4-5
Dal 05/11/1993 al 05/10/2024 (CF	) nato a Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 545, Part. 123, Sub. 18, Zc. 3 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 16 vani Superficie catastale 412/436 mq Rendita € 5.825,63 Piano S1-4-5

Dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'unità immobiliare risultava intestata a: ; Fu - Diritto di: Proprieta' per 1/2 e
- Diritto di: Proprieta' per 1/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 03/05/1966 al 05/11/1993 (CF	) nato a Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 545, Part. 123, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C/6 Cl.7, Cons. 31 mq Rendita € 252,96
Dal 05/11/1993 al 05/10/2024 (CF	) nato a Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Sez. A, Fg. 545, Part. 123, Sub. 9, Zc. 3 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 31 mq Superficie catastale 41 mq Rendita € 294,59 Piano T-1

Dalla visura storica catastale, all'impianto meccanografico del 30.05.1966, l'unità immobiliare risultava intestata a: Fu - Diritto di: Proprieta' per 1/2 e
- Diritto di: Proprieta' per 1/2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 – APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, 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
A	545	123	18	3	A/2	5	16 vani	412 - 436 mq	5.825,63 €	S1-4-5	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, si sono riscontrate alcune difformità tra l'ultima planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi e più precisamente: è stata "chiusa" dall'interno, con una *boiserie* in legno, una finestra nel disimpegno che conduce alla zona notte (la finestra è comunque visibile dal prospetto esterno) ed è stata tamponata una porta finestra, sempre dall'interno, nella camera da letto (la finestra è comunque visibile dal prospetto laterale); è stata poi installata una pensilina sul terrazzo ed è stata chiusa la scala esterna, che conduce al piano superiore, con una struttura in ferro e vetro. Si evidenzia inoltre che sulla planimetria catastale sembrano rappresentate, con una linea tratteggiata, delle pensiline e/o coperture sul terrazzo in corrispondenza della scala.

Per ciò che riguarda la pensilina posta lungo il terrazzo questa è possibile sanarla (non essendo, ovviamente, riconducibile ad un aumento di superficie utile o di volumetria) presentando una pratica alla Sovrintendenza ai sensi del combinato disposto degli articoli 146 e 167 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. I costi, compresi gli onorari del tecnico, sono di circa € 2.500,00. Per ciò che riguarda la chiusura della scala esterna, la struttura dovrà essere completamente rimossa così come la chiusura della porta finestra dall'interno. I costi sono di circa € 1.000,00.

COSTI TOTALI € 3.500,00

Si precisa che l'istruttoria per la regolarizzazione della pensilina, afferisce al Comune e che, per questo, è necessario predisporre una specifica pratica il cui esito, ad oggi, non può essere valutato con certezza.

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com



Porta finestra della camera da letto tamponata all'interno ma visibile sul prospetto laterale



Finestra dell'antibagno chiusa all'interno ma visibile sul prospetto



Pensilina sul terrazzo



Chiusura della scala esterna



Infissi su alcune parti del terrazzo



Coperture sul terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE®

Ultima plausimetria in atti
Data presentazione: 29/05/2001 - D

ASTE GIUDIZIARIE®

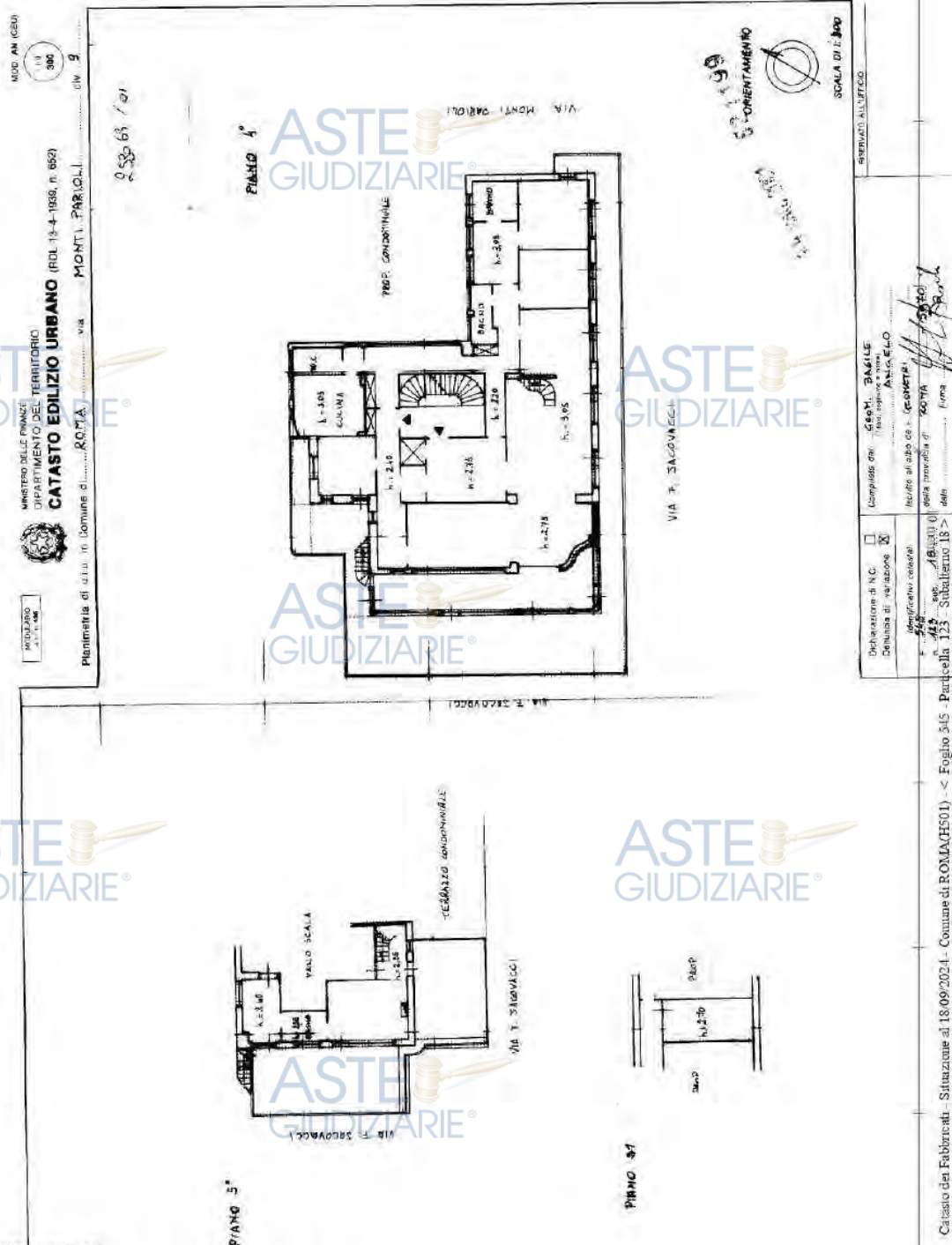
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE  13 di 50

Firmato Da: PACCHIAROTTI CRISTIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3527c81b8195b4a76ba7164bf5f4ff3a

Data presentazione: 29/05/2001 - Data: 18/09/2024 - n. T33593 - Richiedente:



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/05/2001 - Data: 18/09/2024 - n. T33593 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria catastale in atti

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	545	123	9	3	C/6	8	31 mq	41 mq	294,59 €	T-1	

Corrispondenza catastale

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode nominato, non si sono riscontrate difformità tra l'ultima planimetria depositata al catasto e lo stato dei luoghi

Data presentazione: 30/10/1993 - Data: 18/09/2024 - n. T33594 - Richiedente:

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Roma Via dei Monti Parioli n. 9

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma

Scheda n° AA-025208

DISSEGNO COMUNE

4.25

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

COMPILATO DALL' Ing. Francesco Coribelli
(Titolare e responsabile)

Inteso all'atto degli Ingegneri
della Provincia di Roma

DATA 20/11/1993

Firma: [Firma]

Ultima planimetria in atti:

Data presentazione: 30/10/1993 - Data: 18/09/2024 - n. T33594 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250x378) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Ultima planimetria catastale in atti

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pecc.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

I beni in esame si trovano nella disponibilità del debitore esecutato

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, si segnala che con nota del 14.10.2024, l'ufficio preposto comunicava che *"risulta un solo contratto di locazione registrato presso l'Ufficio Territoriale Roma 5 Tuscolano serie 3T n. 296 in data 12 marzo 2014 con durata dal 01 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017."* Il contratto risulta scaduto ma non è stata fornita evidenza dell'avvenuta risoluzione, tuttavia si dà atto che l'unità immobiliare è abitata dal debitore esecutato che vi ha la propria residenza. Da una verifica della rispondenza del canone di locazione pattuito rispetto a quello di mercato, il contratto non risulterebbe comunque opponibile all'aggiudicatario (ex art. 2923 codice civile)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

Appartamento: il bene in esame si trova in generale in mediocre stato di conservazione, è evidente che non vengono effettuati lavori di manutenzione ordinaria da diverso tempo. Sono infatti presenti infiltrazioni in alcune camere, apparentemente risolte. Inoltre si precisa che la soffitta al piano quinto, si trova in uno stato a "rustico", in fase di ristrutturazione: parte del pavimento è stato rimosso e le pareti non sono rifinite.



Infiltrazioni dal terrazzo





Piano soffitta



Piano soffitta

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Il bene in esame si trova in cattivo stato di conservazione in quanto il pavimento risulta danneggiato ed in parte rimosso, le pareti presentano distacchi dell'intonaco.



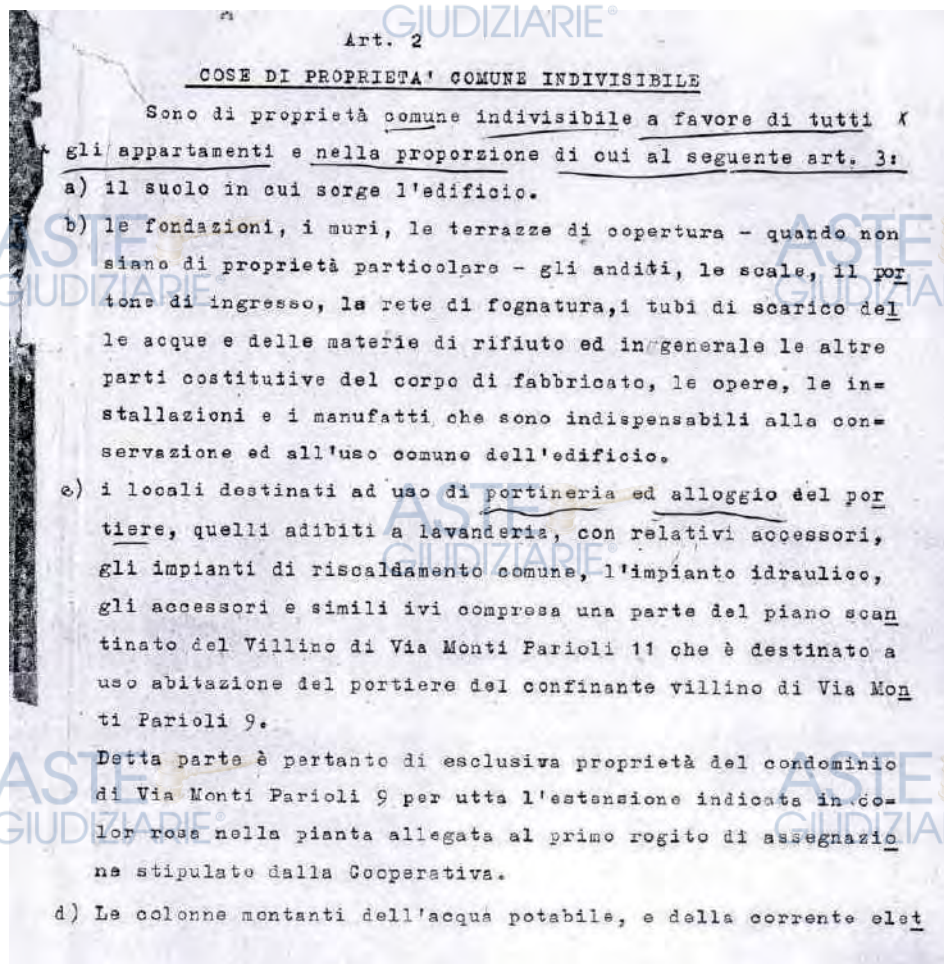
Posto auto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO(CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N. 9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N. 10, PIANO T-1

Per ciò che riguarda le parti comuni del Condominio, si rimanda all'art. 2 del Regolamento di Condominio che sarà allegato alla presente relazione.



- 2 -

trica quando non siano di proprietà di altre società - le
recinzioni di zone comuni, nonché le opere ed i manufatti
tutti che pur non essendo beni indivisibili, siano comun-
que destinati ad utilità comune.

Rimane stabilito che gli impianti dell'acqua, della luce,
dell'energia industriale, del termosifone, sono di proprie-
tà dei singoli condomini, dal punto nel quale si partono
dalla colonna principale per diramarsi nei singoli appar-
tamenti.

Stralcio Regolamento di Condominio

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Non sono presenti servitù trascritte in conservatoria

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Il bene in esame è un appartamento con annessa cantina ubicato all'interno di un edificio a carattere residenziale che si sviluppa all'angolo tra Via dei Monte Parioli e Via Francesco Jacovacci. Il prospetto principale è caratterizzato da una composizione moderna di volumi di colore bianco: solo gli estradossi dei terrazzi e gli elementi verticali sono di colore rossiccio, mentre le ringhiere in ferro e gli altri dettagli sono bianchi. L'ingresso all'area condominiale, antistante l'edificio, è possibile sia da Via dei Monti Parioli n.9 che da Via Francesco Jacovacci n.2. E' presente l'ascensore ed il servizio di portierato.



Ingresso da Via dei Monti Parioli n.9



Ingresso da Via Francesco Jacovacci n.2

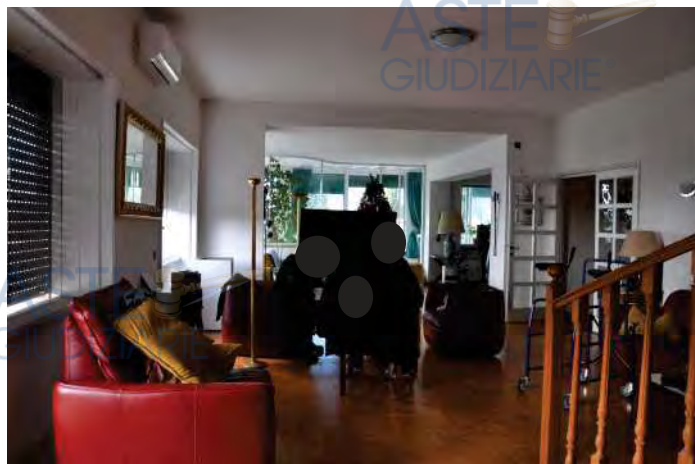


Ingresso all'edificio e androne condominiale

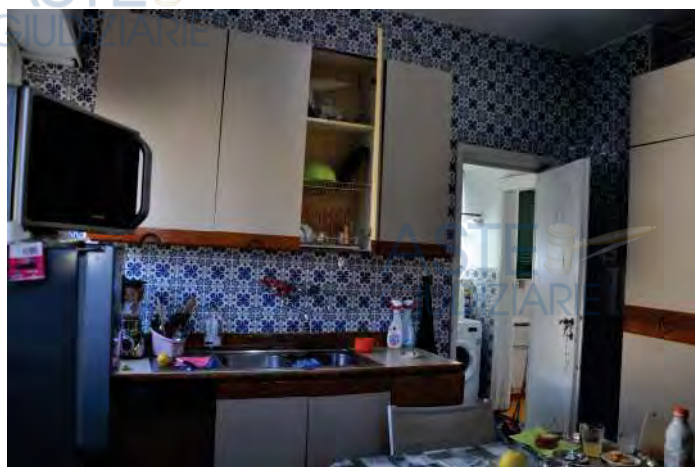


Appartamento in esame

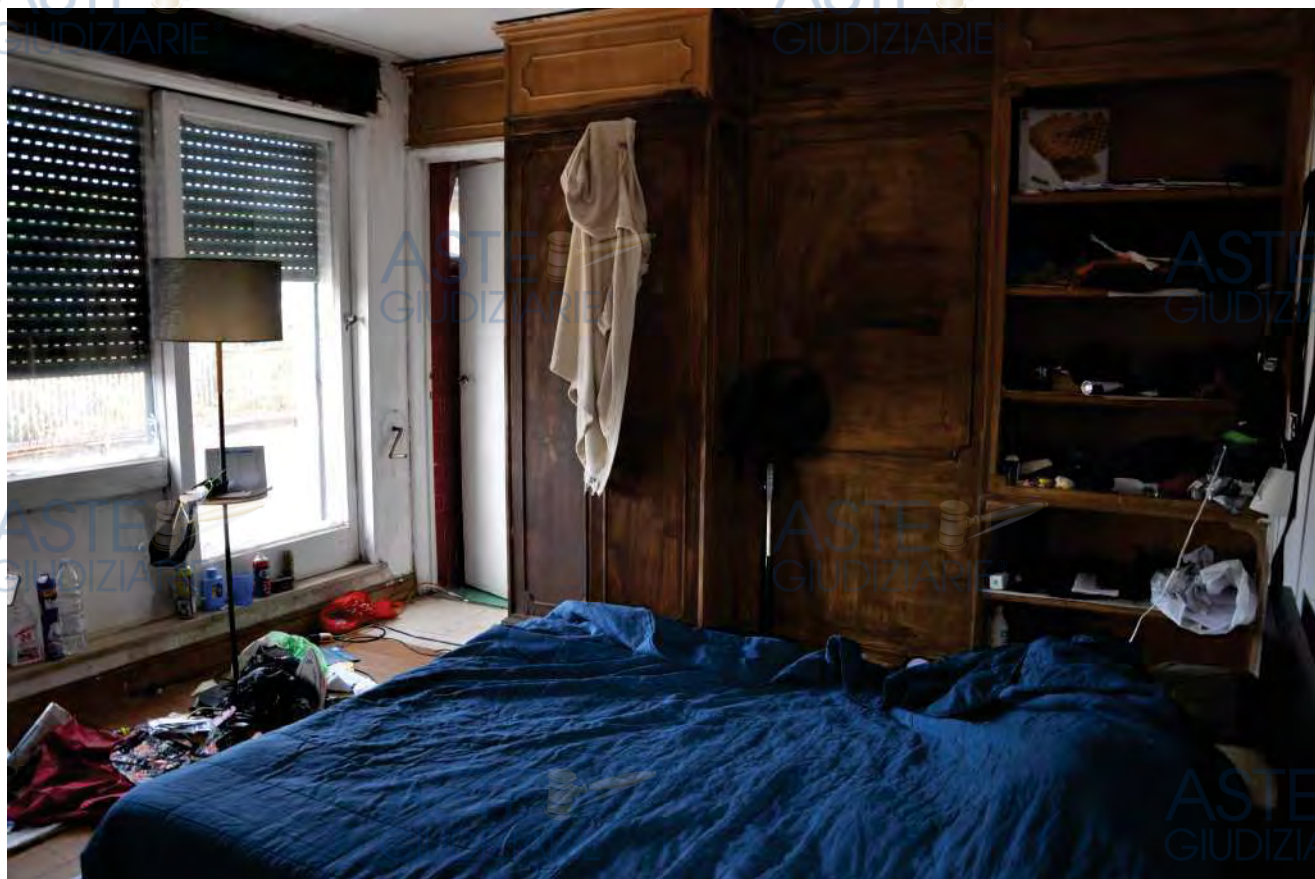
L'appartamento in esame è posto al piano quarto e occupa il piano intero (l'ascensore conduce direttamente all'interno dell'appartamento) ed è composto da un ingresso che conduce sia alla zona di servizio (cucina, bagno e cameretta) che alla zona di rappresentanza (salone doppio, sala riunioni) che si affaccia sul terrazzo. Dal salone si accede alla veranda, che presenta infissi di colore bianco. Sempre dall'ingresso si accede ad un corridoio che distribuisce le camere ed i bagni. Il salone presenta parquet in listelli a pavimento e pareti tinteggiate di colore bianco. Gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno. Le finestre presentano gli avvolgibili di colore verde. I bagni e la cucina vedono la posa in opera di mattonelle di ceramica a pavimento e come rivestimento. La scala posta nel salone conduce al piano soffitta, dove è presente una camera ed un bagno con un ripostiglio. Dalla soffitta si accede a due terrazzi, sempre di proprietà. La soffitta, viste le sue condizioni, sembra in fase di ristrutturazione.



Soggiorno



Cucina, bagno e terrazzo



Piano soffitta

Alla cantina e all' autorimessa si accede dalla scala condominiale. La cantina è posta al piano S1 ed è individuata con il numero due anche se non è presente l'indicazione del numero. È delimitata da una porta in legno, le pareti sono tinteggiate di colore bianco ed il pavimento è in cemento. Sono presenti due prese d'aria alle pareti. Al posto auto si accede dall'ingresso carrabile di Via Francesco Jacovacci, mentre, grazie alla scala condominiale interna all'edificio, è possibile accedere direttamente. Il posto auto presenta una configurazione articolata e risulta privo di saracinesca. Sul soffitto sono presenti tubazioni condominiali (probabili servitù). Il pavimento risulta rimosso ed anche le pareti presentano dei distacchi dell'intonaco.



Cantina e posto auto



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

I beni in esame sono nella disponibilità del debitore esecutato presente il giorno del sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1966 al 05/11/1993	(CF) nato a) il Diritto di: Proprieta' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Lucrezio (coadiutore temporaneo Notaio Raoul Guidi)	03/05/1966	97566	29883
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	05/05/1966	24093	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/1993 al 03/10/2024	(CF) nato a) il Diritto di: Proprieta' per 1/1	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:					

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (non è infatti presente l'accettazione di eredità da parte del debitore esecutato);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/05/1966 al 05/11/1993	(CF) nato a) il Diritto di: Proprieta' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Lucrezio (coadiutore temporaneo Notaio Raoul Guidi)	03/05/1966	97566	29883
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	05/05/1966	24093	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/11/1993 al 03/10/2024	(CF) nato a) il Diritto di: Proprieta' per 1/1	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro	0		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, (non è infatti presente l'accettazione di eredità da parte del debitore esecutato);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Firenze il 08/05/2007
Reg. gen. 88165 - Reg. part. 21757
Quota: 1/1
Importo: € 5.000.000,00
A favore di: .
Contro:
Capitale: € 4.000.000,00
Rogante: Tribunale di Firenze
Data: 10/11/2006
N° repertorio: 3348/2006
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di divorzio
Iscritto a Roma il 21/12/2007
Reg. gen. 223254 - Reg. part. 54463
Quota: 1/1
Importo: € 6.000.000,00
A favore di:
Contro:

Capitale: € 6.000.000,00
Rogante: Tribunale civile sezione prima
Data: 12/05/2006
N° repertorio: 17131

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 24/06/2009
Reg. gen. 82562 - Reg. part. 24678
Quota: 1/1
Importo: € 60.000.000,00
A favore di: ASPRA FINANCE SPA
Contro:

Capitale: € 60.000.000,00
Rogante: Tribunale civile
Data: 07/02/2006
N° repertorio: 3884/2006

Note: La presente iscrizione, in estensione di quella eseguita presso questo ufficio in data 10.2.2006 al n.4245 reg. part., viene richiesta in favore di "Aspra Finance Spa" resasi cessionaria dei crediti di "Unicredit Banca di Roma Spa" (già denominata "Banca di Roma Spa") giusto avviso di cessione pro-soluto di crediti ai sensi dell'art.58 d.lgs.385 dell'1.9.1993 pubblicato su foglio delle inserzioni n.109 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte ii) n.198 del 13.9.2008 il cui stralcio si allega in copia fotostatica al titolo, si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art.2855 c.c., che la garanzia ipotecaria si estende altresì al triennio di interessi convenzionali liquidati nel titolo al tasso del teg rilevato dalla Banca d'Italia ex lege 108/96 (attualmente 8,62%) ed ai successivi interessi maturandi al tasso legale sino alla vendita.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 24/06/2009
Reg. gen. 82563 - Reg. part. 24679
Quota: 1/1
Importo: € 15.000.000,00
A favore di: ASPRA FINANCE SPA
Contro:

Capitale: € 15.000.000,00
Rogante: Tribunale civile
Data: 07/02/2006
N° repertorio: 3892/2006

Note: La presente iscrizione, in estensione di quella eseguita presso questo ufficio in data 10.2.2006 al n.4245 reg. part., viene richiesta in favore di "Aspra Finance Spa" resasi cessionaria dei crediti di "Unicredit Banca di Roma Spa" (già denominata "Banca di Roma Spa") giusto avviso di cessione pro-soluto di crediti ai sensi dell'art.58 d.lgs.385 dell'1.9.1993 pubblicato su foglio delle inserzioni n.109 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte ii) n.198 del 13.9.2008 il cui stralcio si allega in copia fotostatica al titolo, si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art.2855 c.c., che la garanzia ipotecaria si estende altresì al triennio di interessi convenzionali liquidati nel titolo al tasso del teg rilevato dalla Banca d'Italia ex lege 108/96 (attualmente 8,62%) ed ai successivi interessi maturandi al tasso legale sino alla vendita.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma il 28/11/2013
Reg. gen. 115920 - Reg. part. 16158
Quota: 1/1
Importo: € 55.000,00
A favore di:
Contro:
Capitale: € 37.677,85
Rogante: Tribunale
Data: 08/02/2013
N° repertorio: 2370

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 14/07/2011
Reg. gen. 79985 - Reg. part. 49225
Quota: 1/1
A favore di: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA
Contro:
(N.B. Si precisa che tale pignoramento è stato dichiarato estinto)
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 07/07/2014
Reg. gen. 74140 - Reg. part. 49470
Quota: 1/1
A favore di:
Contro:

Inoltre è presente le seguente formalità NON pregiudizievole:

TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale
UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34
ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 18/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Firenze il 08/05/2007
Reg. gen. 88165 - Reg. part. 21757
Quota: 1/1

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE

Importo: € 5.000.000,00

A favore di: .

Contro:

Capitale: € 4.000.000,00

Rogante: Tribunale di Firenze

Data: 10/11/2006

N° repertorio: 3348/2006

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di divorzio

Iscritto a Roma il 21/12/2007

Reg. gen. 223254 - Reg. part. 54463

Quota: 1/1

Importo: € 6.000.000,00

A favore di:

Contro:

Capitale: € 6.000.000,00

Rogante: Tribunale civile sezione prima

Data: 12/05/2006

N° repertorio: 17131

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 24/06/2009

Reg. gen. 82562 - Reg. part. 24678

Quota: 1/1

Importo: € 60.000.000,00

A favore di: ASPRA FINANCE SPA

Contro:

Capitale: € 60.000.000,00

Rogante: Tribunale civile

Data: 07/02/2006

N° repertorio: 3884/2006

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Note: La presente iscrizione, in estensione di quella eseguita presso questo ufficio in data 10.2.2006 al n.4245 reg. part., viene richiesta in favore di "Aspra Finance Spa" resasi cessionaria dei crediti di "Unicredit Banca di Roma Spa" (già denominata "Banca di Roma Spa") giusto avviso di cessione pro-soluto di crediti ai sensi dell'art.58 d.lgs.385 dell'1.9.1993 pubblicato su foglio delle inserzioni n.109 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte ii) n.198 del 13.9.2008 il cui stralcio si allega in copia fotostatica al titolo, si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art.2855 c.c., che la garanzia ipotecaria si estende altresì al triennio di interessi convenzionali liquidati nel titolo al tasso del teg rilevato dalla Banca d'Italia ex lege 108/96 (attualmente 8,62%) ed ai successivi interessi maturandi al tasso legale sino alla vendita.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 24/06/2009

Reg. gen. 82563 - Reg. part. 24679

Quota: 1/1

Importo: € 15.000.000,00

A favore di: ASPRA FINANCE SPA

Contro

Capitale: € 15.000.000,00

Rogante: Tribunale civile

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Data: 07/02/2006
N° repertorio: 3892/2006

Note: La presente iscrizione, in estensione di quella eseguita presso questo ufficio in data 10.2.2006 al n.4245 reg. part., viene richiesta in favore di "Aspra Finance Spa" resasi cessionaria dei crediti di "Unicredit Banca di Roma Spa" (già denominata "Banca di Roma Spa") giusto avviso di cessione pro-soluto di crediti ai sensi dell'art.58 d.lgs.385 dell'1.9.1993 pubblicato su foglio delle inserzioni n.109 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte ii) n.198 del 13.9.2008 il cui stralcio si allega in copia fotostatica al titolo, si precisa, ai sensi e per gli effetti dell'art.2855 c.c., che la garanzia ipotecaria si estende altresì al triennio di interessi convenzionali liquidati nel titolo al tasso del teg rilevato dalla Banca d'Italia ex lege 108/96 (attualmente 8,62%) ed ai successivi interessi maturandi al tasso legale sino alla vendita.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma il 28/11/2013

Reg. gen. 115920 - Reg. part. 16158

Quota: 1/1

Importo: € 55.000,00

A favore di .

Contro

Capitale: € 37.677,85

Rogante: Tribunale

Data: 08/02/2013

N° repertorio: 2370

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 14/07/2011

Reg. gen. 79985 - Reg. part. 49225

Quota: 1/1

A favore di: UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

Contro:

(N.B. Si precisa che tale pignoramento è stato dichiarato estinto)

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 07/07/2014

Reg. gen. 74140 - Reg. part. 49470

Quota: 1/1

A favore di:

Contro:

Inoltre è presente le seguente formalità NON pregiudizievole:

TRASCRIZIONE del - Registro Particolare Registro Generale

UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio

ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la

trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad. mentre per le ipoteche giudiziali € 94,00 cad. a cui va sommato la percentuale dello 0,5, sull'importo minimo dell'ipoteca.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: **CITTA' STORICA - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme - T7.** Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esterne alle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute al punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate. All'interno della Città storica, gli interventi edilizi e urbanistici, nonché le iniziative di promozione sociale ed economica, sono finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza. Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formati a ridosso e all'esterno della cinta muraria disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal Piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal Piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

Piano Regolatore Generale:



	Sistema insediativo
	CITTA' STORICA
	Tessuti vedi tavole 1-5.000

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico regionale): Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B - Aree urbanizzate del PTPR - Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche Tav. C - Beni puntuali, fascia di rispetto 100 mt - Tessuto urbano

L'edificio in esame ricade nella carta della qualità: Edifici e complessi edilizi moderni, opere di rilevante interesse architettonico o urbano

N.B. In riferimento alla tav. B, l'area in cui ricade l'edificio è sottoposto ad un vincolo generico e precisamente relativo all'art. 136 del Dlgs 42/2004: "Art. 136. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - 1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:

- a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali;
- b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza(...)"

Si precisa che l'edificio in esame non risulta sottoposto alle disposizioni di tutela previste dalla Parte Seconda del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 (Non risulta vincolato puntualmente)

Carta della Qualità



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO (CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

- L'unità immobiliare non risulta regolare per la legge n° 47/1985. (Sono presenti due domande di concessione edilizia in sanatoria NON CONCESSIONATE)
- La costruzione è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri (Sono presenti vincoli paesaggistici - l'edificio ricade della carta della qualità)
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- L'immobile risulta agibile. (E' stato reperito il Certificato di abitabilità)

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, è stato realizzato dalla a , (l'architetto progettista è , citato sui libri di architettura) con progetto n.3161 e successiva variante per il quale è stata rilasciata Licenza Edilizia in variante n. 88 del 23.01.1951. E' stato, altresì, rilasciato il Certificato di abitabilità n. 113 del 26.02.1952.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI - PROGETTO EDILIZIO

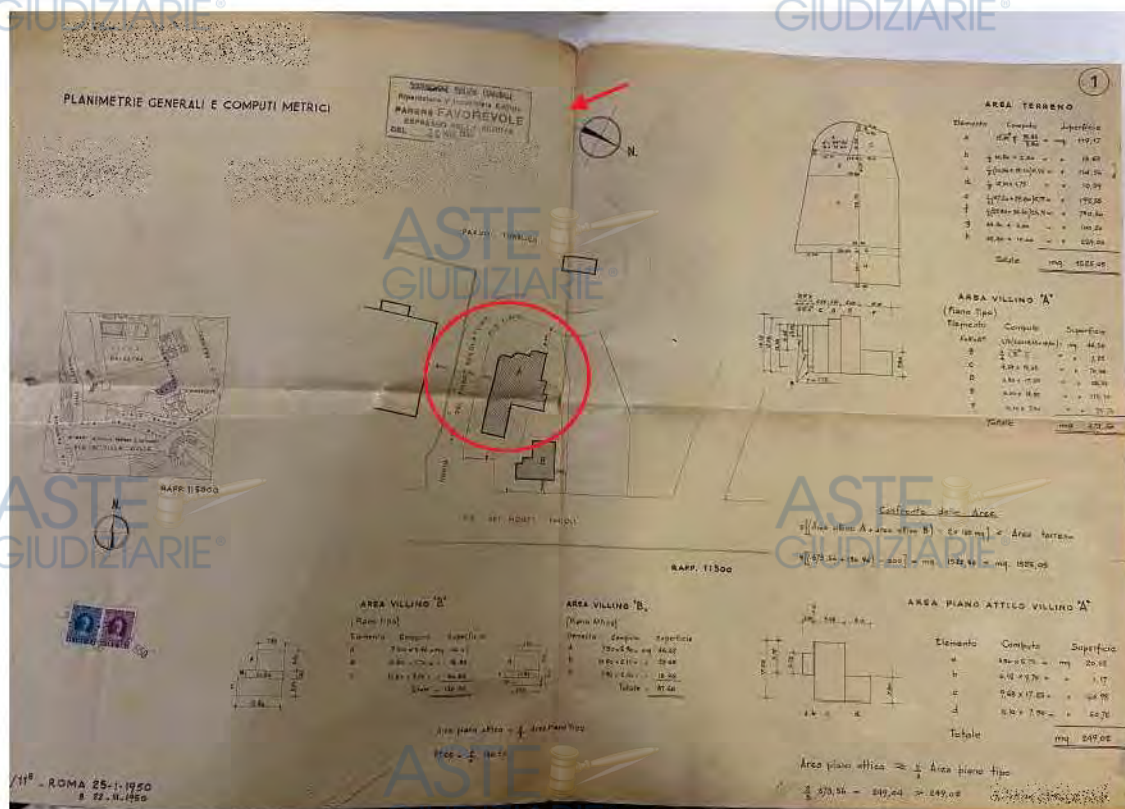
E' stato eseguito accesso agli atti presso l'Archivio progetti del Comune di Roma, tramite il portale SIPRE, in data 03.10.2024 per visionare il progetto presentato e solo in data 20 gennaio 2025 ho potuto esaminare il fascicolo da cui emerge che la società costruttrice ha presentato il progetto n. 3161/50, (approvato in data 30.03.1950) per due "villini" denominati A e B e per il quale è stata rilasciata Licenza di costruzione n. 507 in data 01.05.1950. Successivamente è stata presentata una variante, la n. 34635/50 (di cui Licenza edilizia n. 88 del 23.01.1952). Dalla documentazione descrittiva presente all'interno del fascicolo, la variante *"consiste nell'aver alzato di cm 90 il villino A di detto progetto, (...).Inoltre nel piano attico sono state aggiunte due verande coperte per la superficie complessiva di mq 22 circa (...)"*. All'interno del fascicolo sono infatti presenti due progetti differenti privi di cartiglio esplicativo, la cui cronologia si evince dal timbro del Comune di Roma che riporta la dicitura: "PARERE FAVOREVOLE" con la data sopra indicata.

ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE

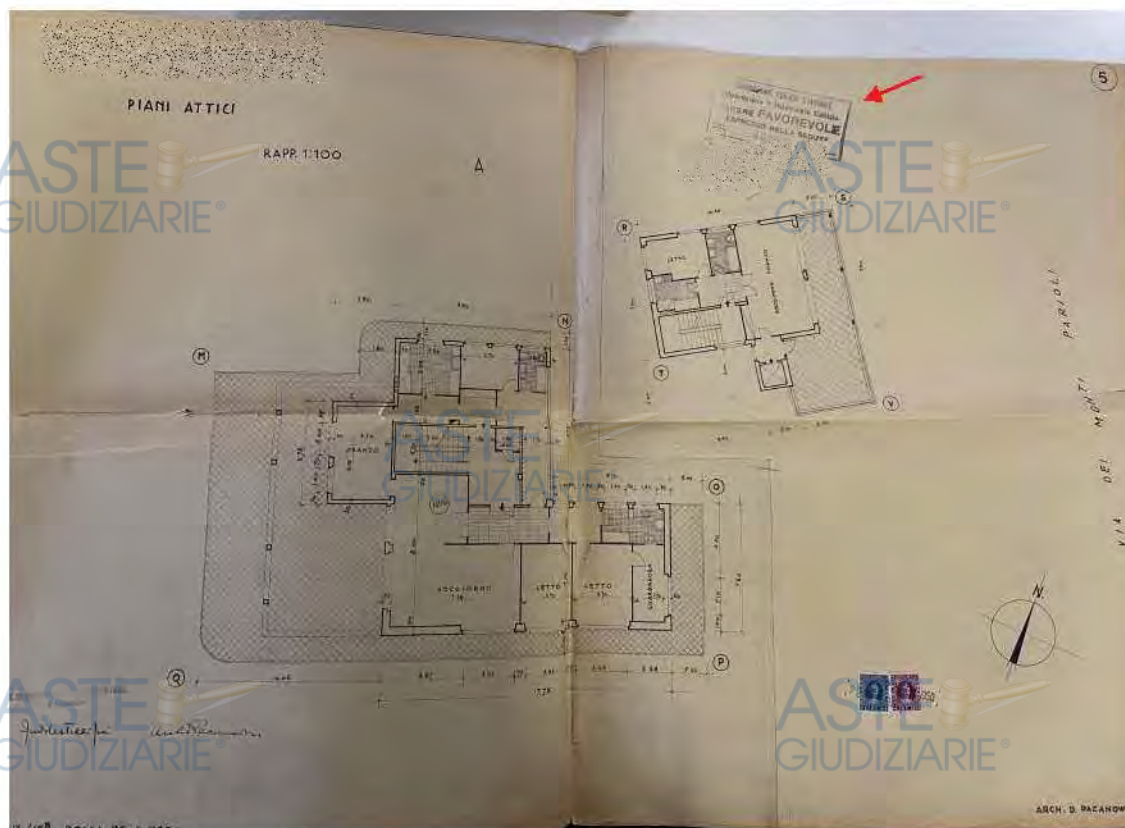
Dall'analisi dei progetti agli atti, il villino in esame, in cui è ubicato il bene oggetto di pignoramento, è quello denominato con la lettera A. Prendendo come riferimento l'ultimo progetto e precisamente la variante succitata che, cronologicamente, riporta l'approvazione del Comune di Roma, riscontriamo che le planimetrie del piano attico, delle cabine idriche e del piano cantine, sono difformi dallo stato dei luoghi. E' plausibile credere tuttavia che le ultime modifiche effettuate siano state realizzate in sede di costruzione poiché riguardano tutti gli appartamenti, a tutti i piani, e perché risultano essere modifiche sostanziali (ad es. modifica della scala condominiale rispetto a quanto rappresentato nel progetto approvato).

Per sanare le difformità, una possibile soluzione emerge dall'analisi della legge 105/24 (c.d. Salvacasa) che, con l'articolo 36bis, consente di legittimare le difformità dal titolo edilizio solo se realizzate in fase di esecuzione (la modifica della scala e l'uniformità dei prospetti in tutti i loro piani dimostrano di fatto che queste sono state realizzate in fase di costruzione) anche con aumenti di superficie e cubatura. Non è possibile al momento quantificare i costi essendo una nuova procedura e gli uffici tecnici stanno approfondendo sia l'iter amministrativo che i relativi importi, in attesa della circolare esplicativa promessa dal Ministero.

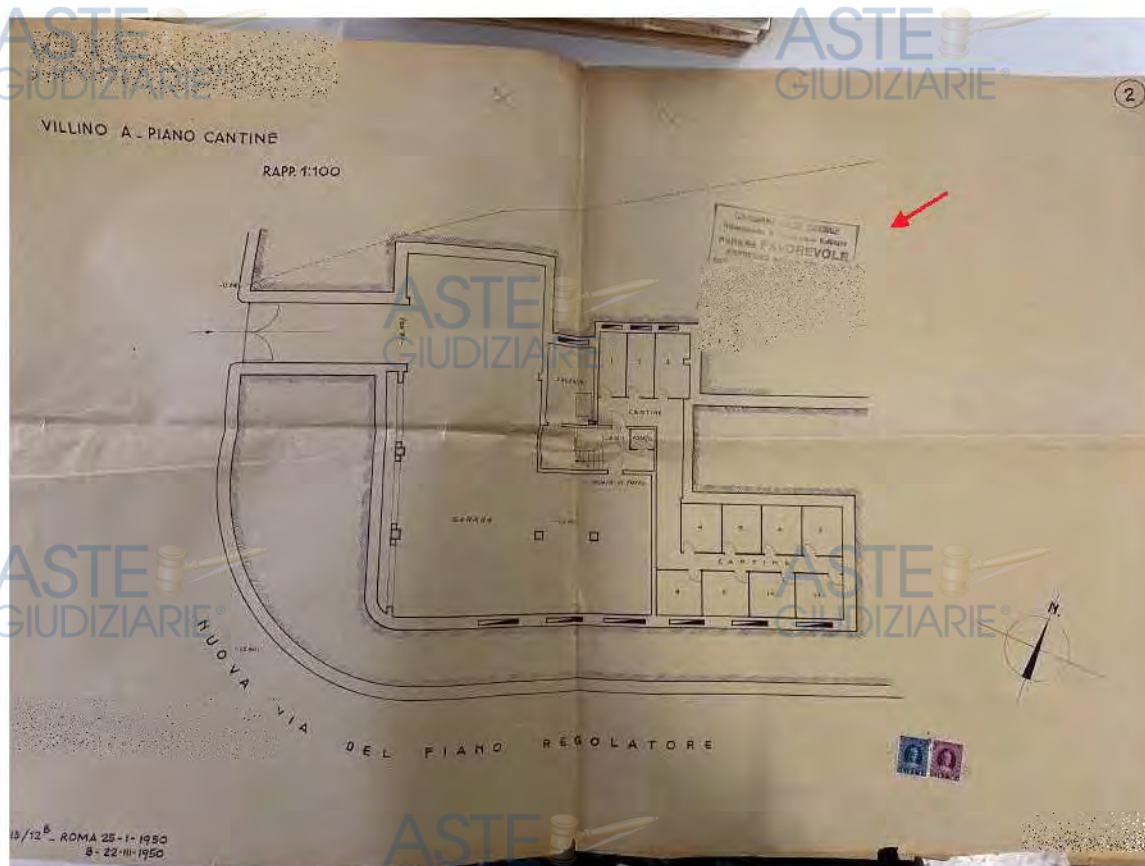
PROGETTO RIPORTANTE PARERE FAVOREVOLE ALLA DATA DEL 30.03.1950



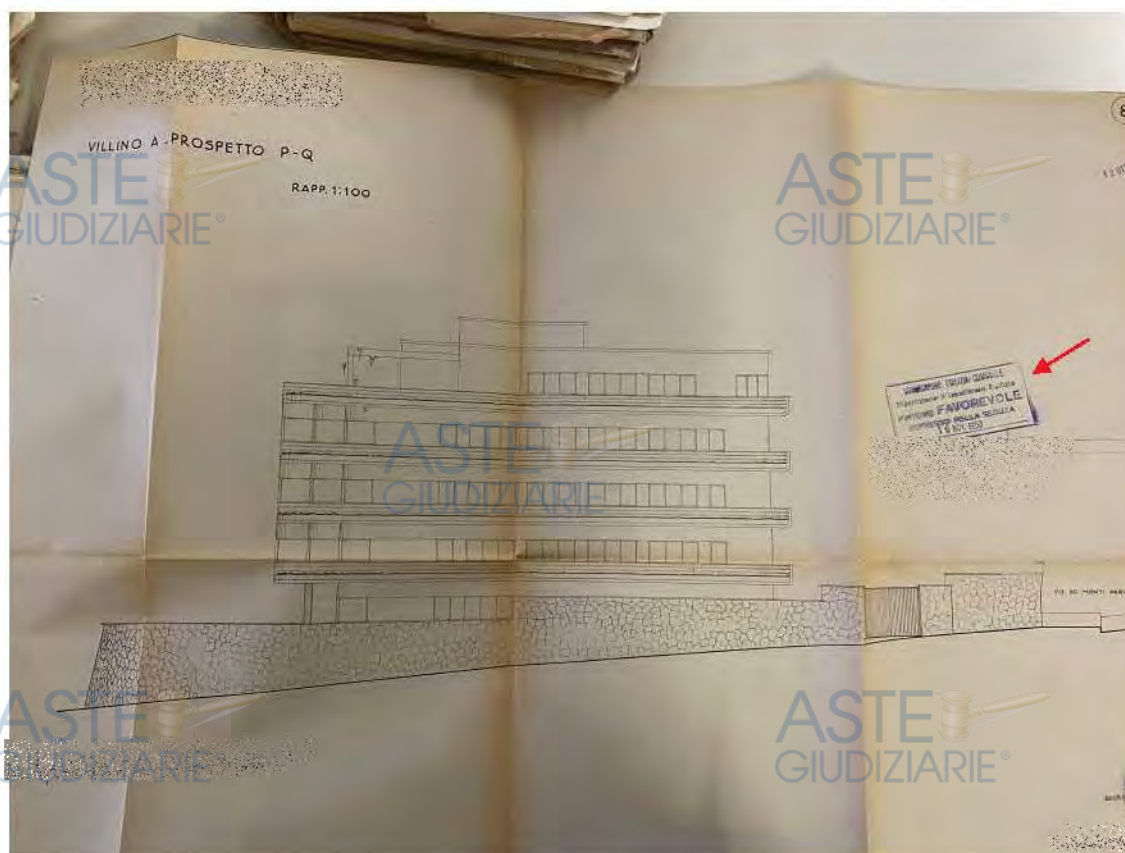
Planimetria generale



Planimetria "piani attici"

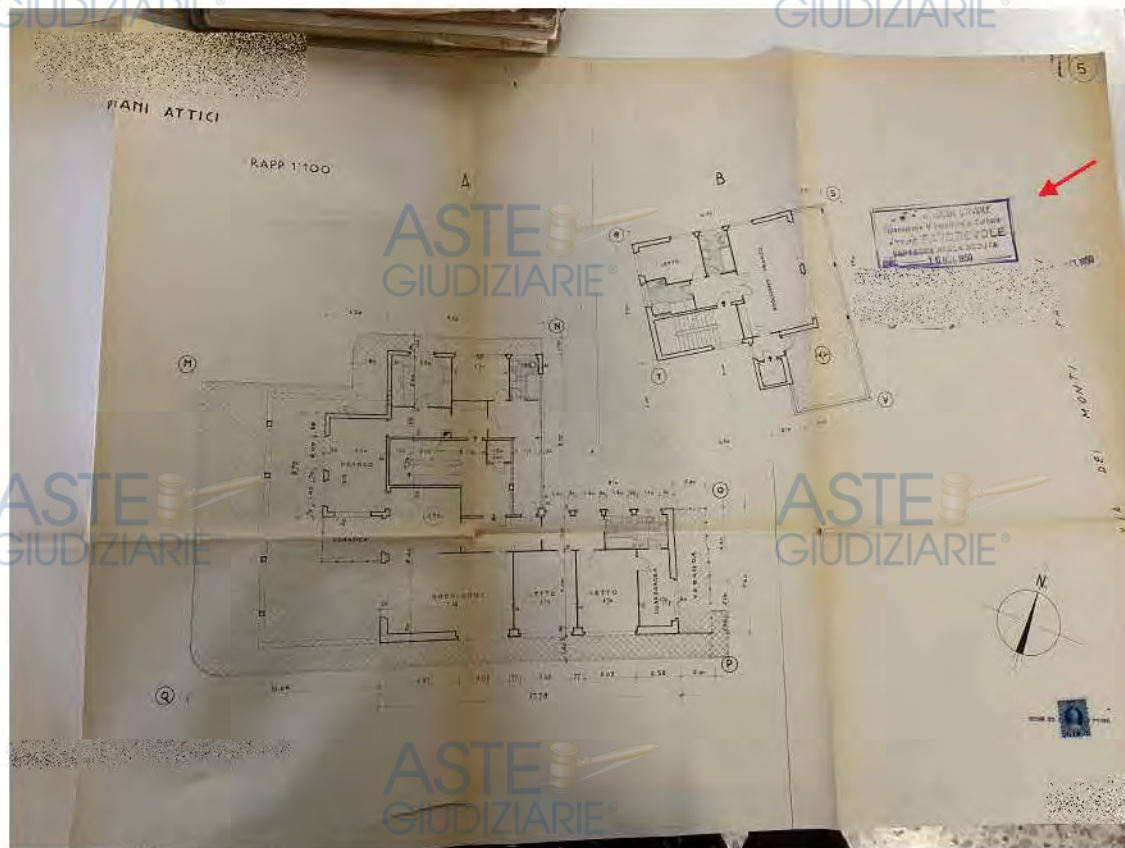


Planimetria "piano cantine"



Prospetto principale

PROGETTO RIPORTANTE PARERE FAVOREVOLE ALLA DATA DEL 16.11.1950 (VARIANTE)



Planimetria "piani attici"



Planimetria "piani cabine idriche"

Protocollo N. 34652
Data 1950

L. 88

COMUNE DI ROMA
RIPARTIZIONE V SERVIZI TECNICI

Visto il progetto per la costruzione di due villette a s. B (variante) in via Monte Pari
di Roma, Via P. A. consensuale del
Visto la deliberazione in data 16-11-1950
con la quale, su relazione presentata dalla Commissione Edilizia, espressa nella seduta del
si approva il progetto sottoposto alla commissione

IL SINDACO

Il Sindaco per la ricostruzione in
conformità di tutto le norme del Regolamento edilizio del Comune di Roma

La presente licenza è valida per il termine di sei anni dalla data del rilascio, con facoltà di essere rinnovata in tutto o in parte, a discrezione del Sindaco, previa presentazione di apposita domanda da versare il nuovo canone.

La licenza viene rilasciata con la riserva che il richiedente assume tutti i rischi e li danni del terreno come anche responsabilità di

l'adempimento dell'opera, dovendosi essere responsabile nei confronti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni tecniche nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni tecniche nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni tecniche nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Pag. L. 582

M. 4564

Roma, 11

23 GEN. 1951

Il Direttore Capo dei Servizi Tecnici

Il SINDACO

M. 4564

N. 113

IL SINDACO DI ROMA

Vista la domanda N. 32680/Protocollo V Ripartizione presentata dal (1)

Visti gli art. 21 del Testo Unico della legge edilizia 1° agosto 1902, N. 326 e 20
del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma.

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa
di tipo (2) Villino A della superficie in mq. 325 situata in
Via Monte Pari N. 9 angolo Via P. A.

DICHIARA

abitabile la casa suddetta e ne permette l'uso come appresso:

PIAZI	USO	APPARTAMENTI DI														Totale vani
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Semi sotterr.	abit.															8
Piano terra	abit.															10
Sopra terra	abit.															10
Mezzanino	abit.															10
Primo piano	abit.															10
Secondo piano	abit.															10
Terzo piano	abit.															5
Quarto piano	abit.															3
Quinto piano	abit.															3
Sesto piano	abit.															
Settimo piano	abit.															

Condizioni d'uso da intercalarsi nei contratti di locazione

Che le camere da dormire siano solo quelle che hanno le condizioni tecniche del Regolamento d'Igiene, e non contengano più di un abitante ogni 25 m. c. d'aria respirabile.

OSSERVAZIONI.

La presente licenza è valida fino a che non siano mutate le condizioni tecniche nell'atto del rilascio, oppure fino a che non appaiano cause d'insalubrità inavvertite all'atto della visita.

Tono L.

Del Campidoglio, li 2 GEN. 1951 194

Iniziale

L'Ispez. Edilizio

IL SINDACO

(1) Se vilino, vilagino, fabbricato, ampliamento o ampliamento.
(2) Nel caso di più proprietari dovranno essere specificati i nomi.

Licenza edilizia - variante

Certificato di abitabilità

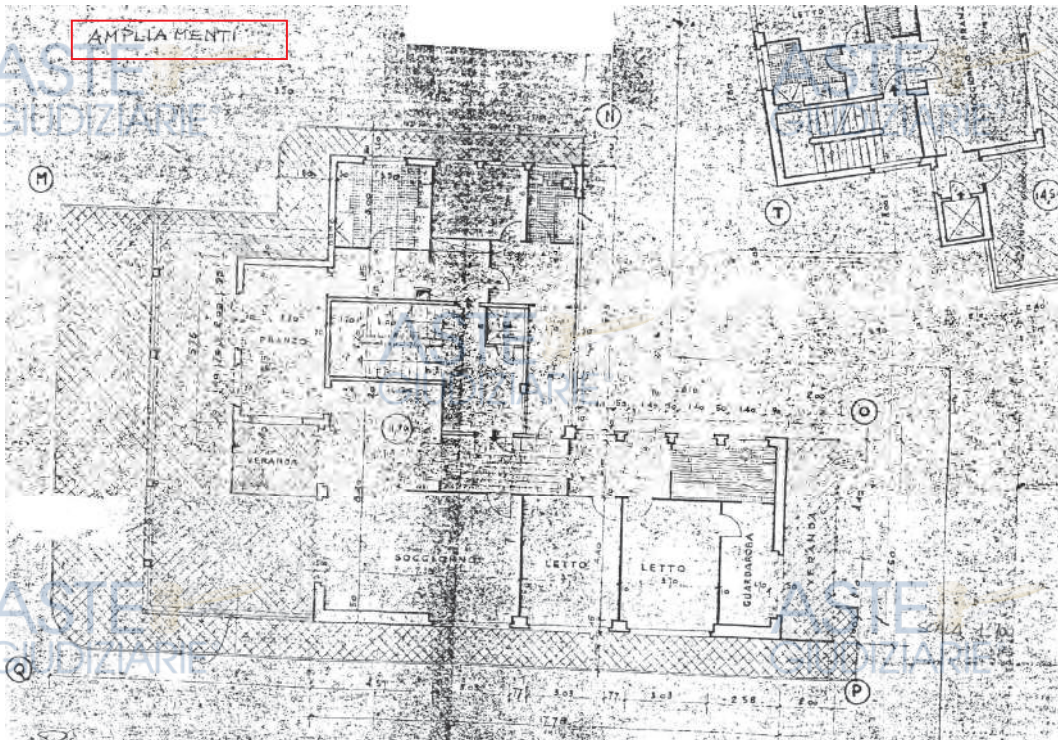
DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI - UNITA' IMMOBILIARE

Per l'appartamento in esame sono state presentate due domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratiche n. 87/128968/0 e n. 87/163730/0, a nome di . L'Ufficio Condono Edilizio comunicava che le pratiche si trovano allo stato 3: in lavorazione. Pertanto ad oggi ancora **NON E' STATA RILASCIATA LA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA**. E' stato eseguito accesso agli atti, presso l'Ufficio Condono Edilizio, attraverso il portale SIPRE, in data 04.10.2024, per visionare i due fascicoli indicati ed emerge quanto segue.

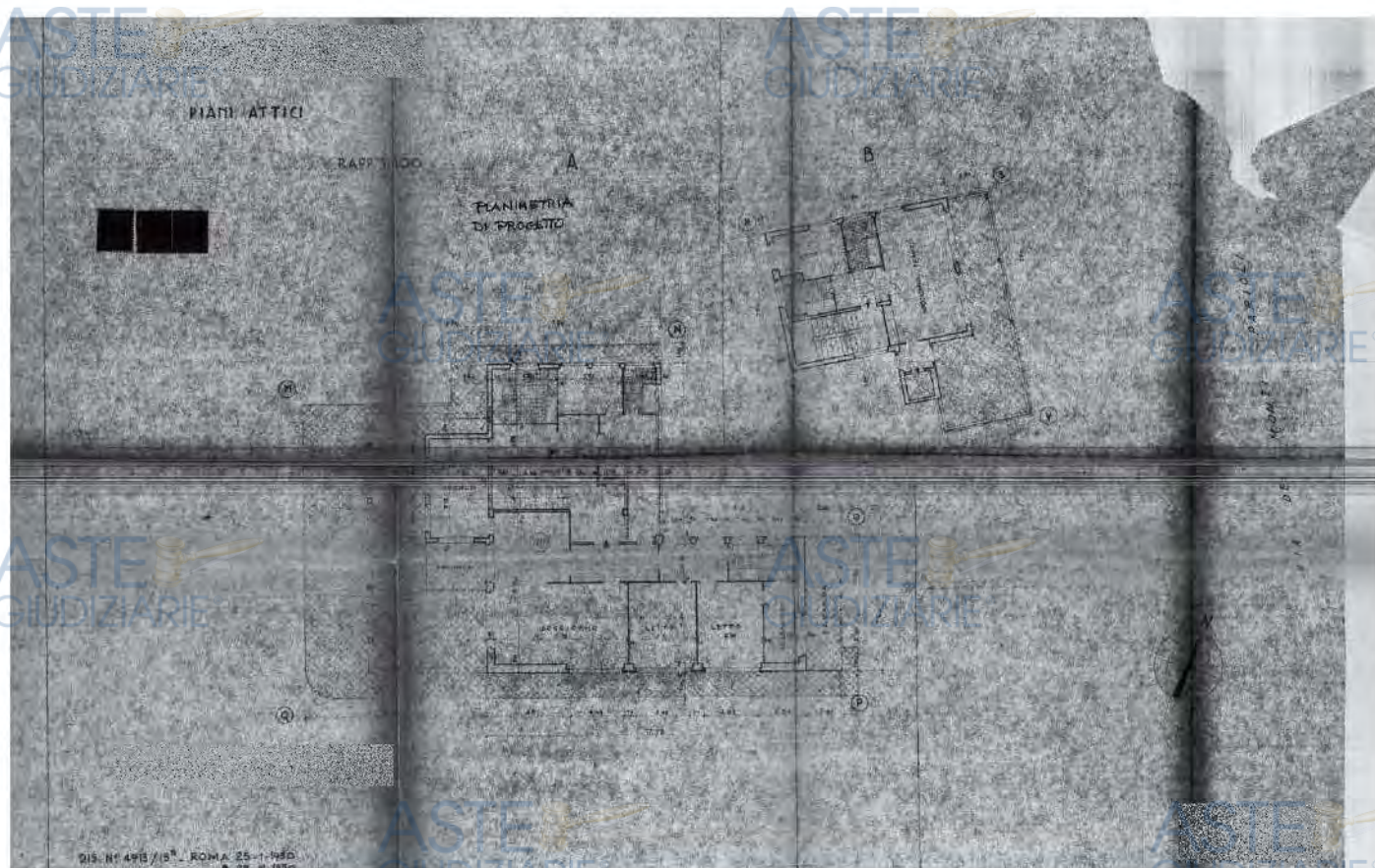
Analizzando la domanda in sanatoria presentata a nome di protocollata il 21.05.1987 (fascicolo n.128968-0), pur precisando che l'elaborato grafico allegato alla domanda non è chiaro e suddiviso in più parti, riguarda alcuni ampliamenti dell'appartamento. Infatti la tipologia richiamata è la 1 che riguarda: **Opere realizzate in assenza o in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici**. Nel fascicolo non è presente la relazione descrittiva degli abusi ma sono presenti due foto che rappresentano l'esterno dell'edificio con la pensilina e le strutture laterali in vetro.

L'altra domanda in sanatoria sempre presentata dal Sig. , protocollata il 27.06.1987 (fascicolo n.163730/0), riguarda invece il box auto e la cantina. Sono presenti due planimetrie e la documentazione fotografica che rappresenta l'ingresso del piano autorimessa da Via Francesco Jacovacci. Non è presente la relazione tecnica descrittiva ma dalle planimetrie di progetto si evince l'individuazione del box auto e la cantina nella sua configurazione attuale.

Fascicolo n.128968-0



Planimetrie allegate alla domanda di concessione edilizia in sanatoria



Planimetria allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria

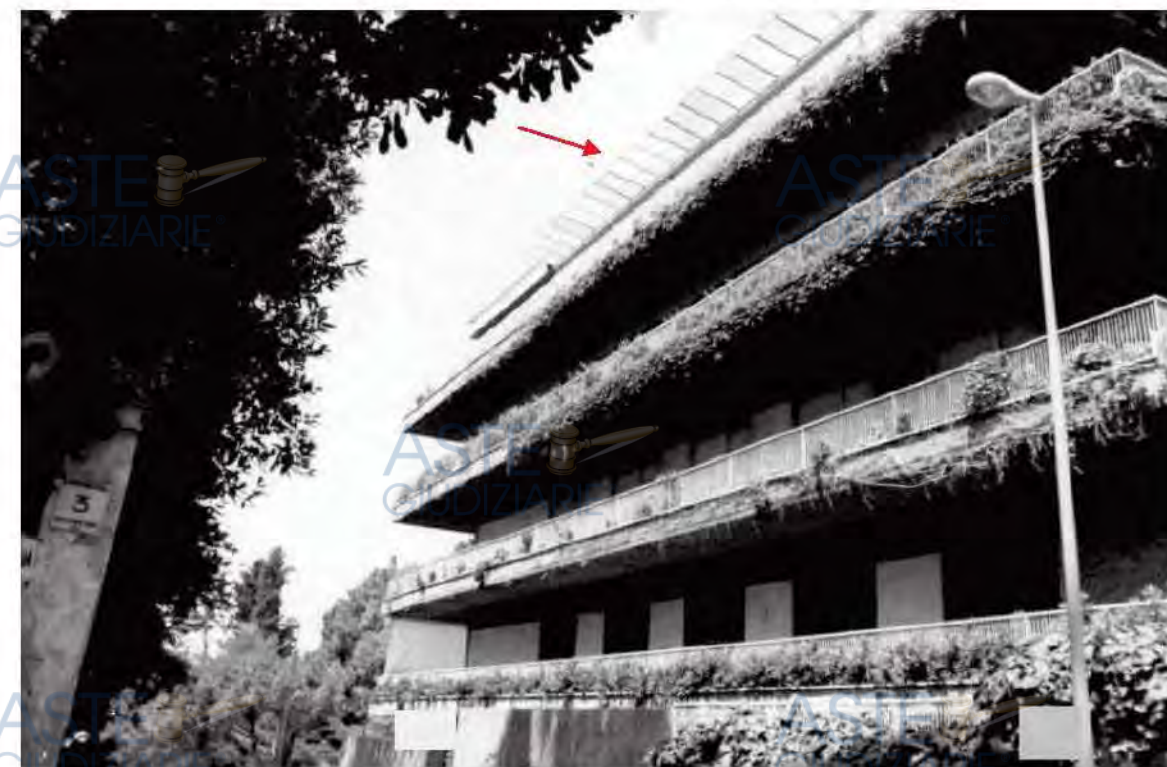
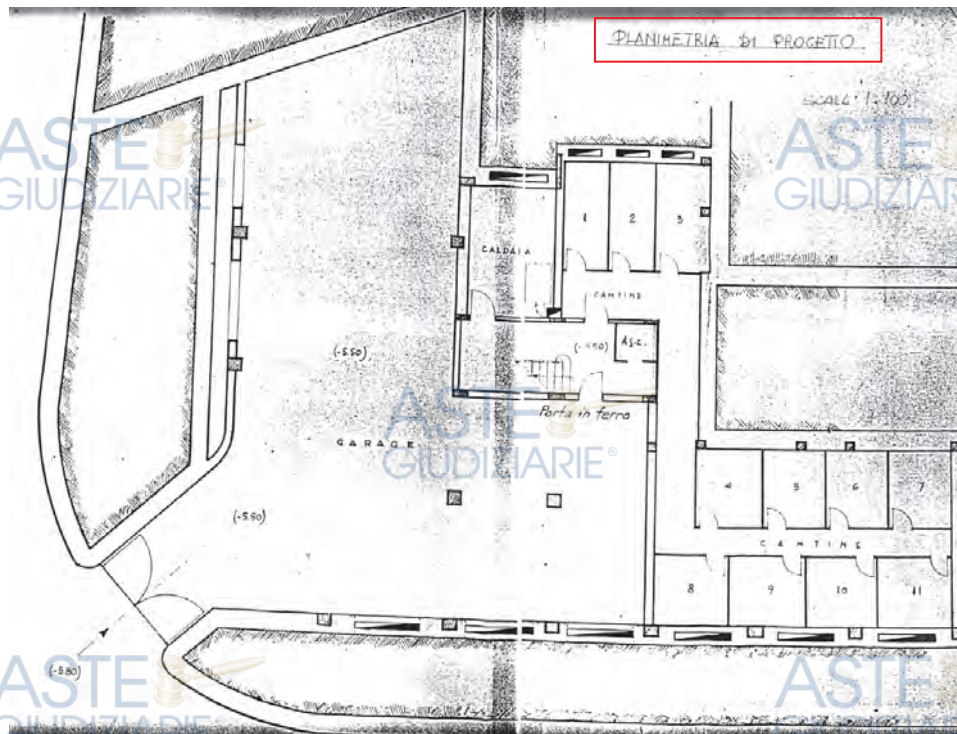


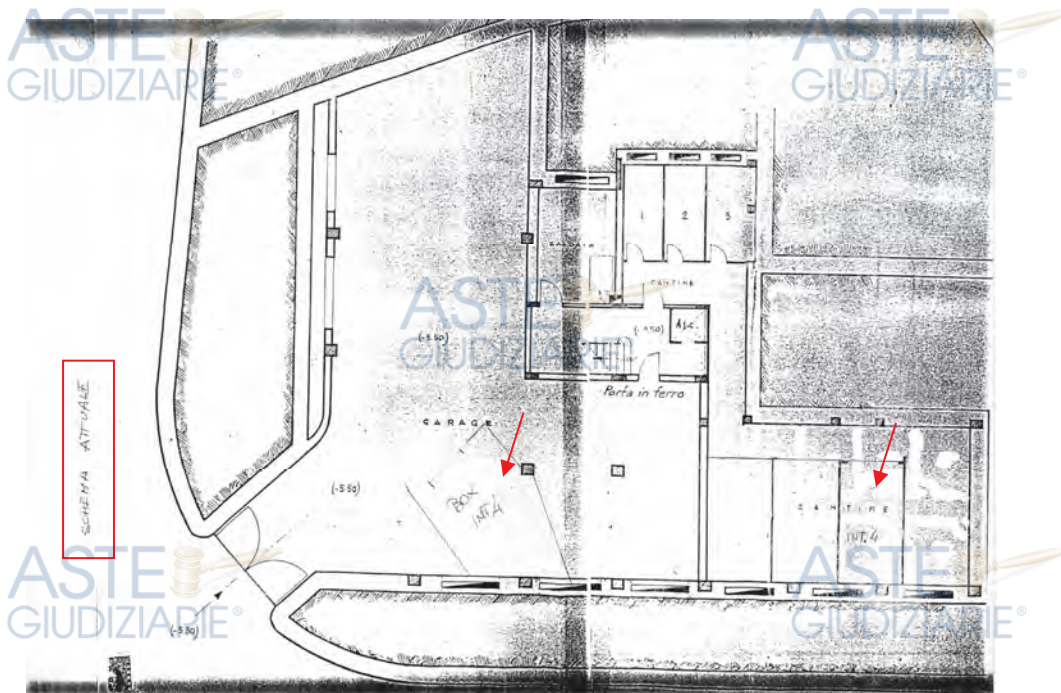
Foto allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria



Foto allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatoria

Fascicolo n.163730/0





Planimetrie allegate alla domanda di concessione edilizia in sanatoria



Foto allegata alla domanda di concessione edilizia in sanatori

Via Gregorio VII, n. 466 | 00165 | Roma | tel. 3389114093 | pec:c.pacchiarotti@pec.archrm.it | e mail: cristipacchiarotti@gmail.com

Pratica: 57/128562/0	Stato 3	Tipo 1	Scheda A	Indirizzo: VIA DEI MONTI PARIOLI 9 ANT
Prop.				Rich.
Pratica: 57/163730/0	Stato 3	Tipo 3	Scheda A	Indirizzo: VIA DEI MONTI PARIOLI 9
Prop.				Rich.

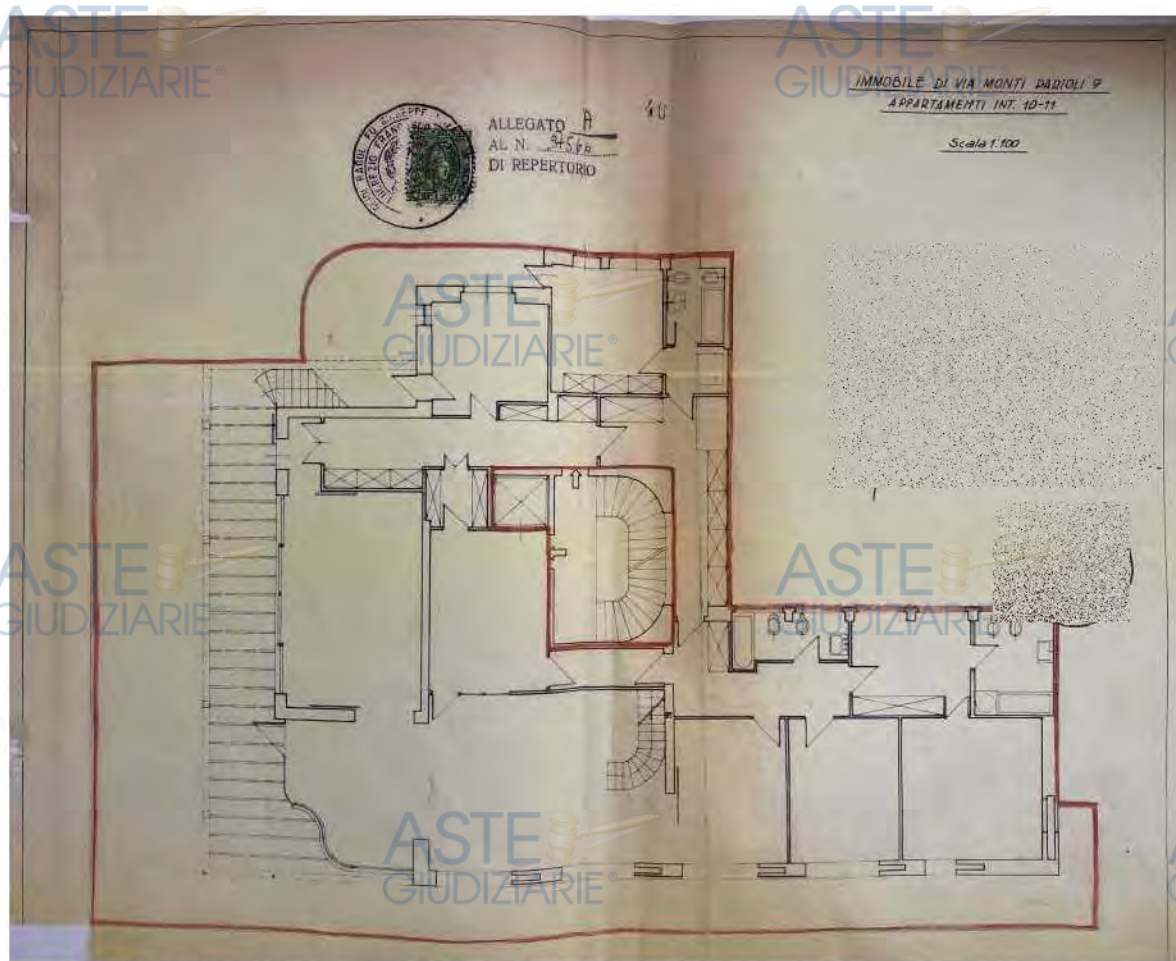
Indicazione delle domande presentate - Ufficio Condono edilizio

Riflessione sulle planimetrie allegate all'atto di provenienza

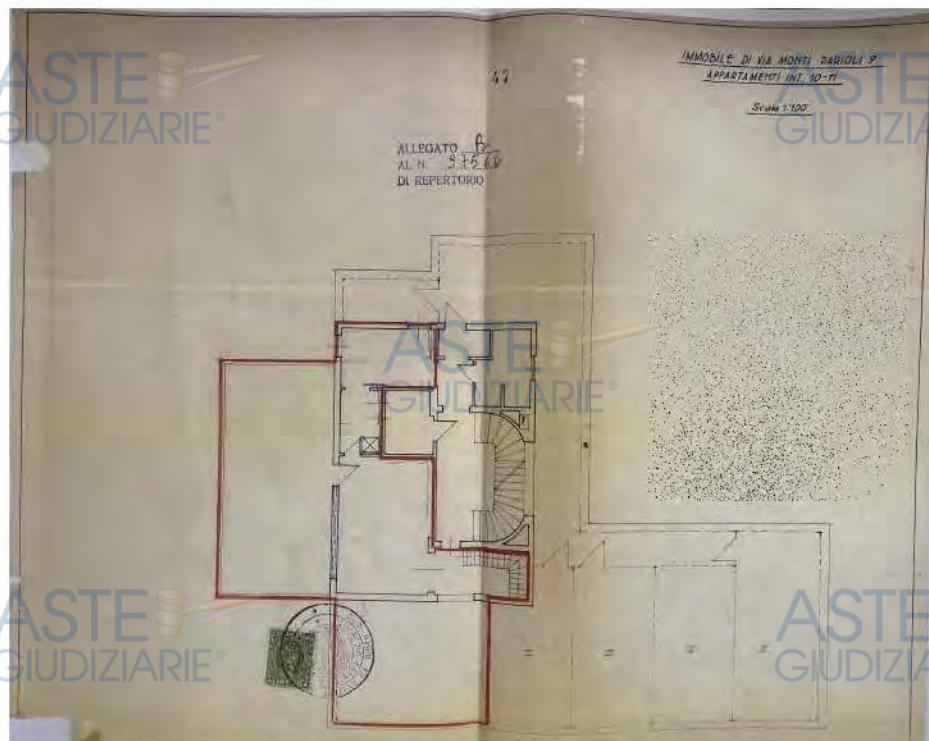
Allegato all'atto di compravendita del Notaio Dott. Francesco Lucrezio (coadiutore temporaneo del Notaio Raoul Guidi), Rep. 97566 del 03.05.1966 (a favore del Sig. = padre del debitore esecutato), è presente la planimetria dell'appartamento, del piano soffitta e del piano autorimessa/cantina. L'elaborato grafico allegato all'atto notarile di cui sopra è difforme dallo stato dei luoghi e, più precisamente: è stato chiuso il *brise soleil* con degli infissi, è stata realizzata la pensilina sul terrazzo che affaccia su Via Francesco Jacovacci e sono state realizzate altre coperture sul terrazzo che si affaccia sull'area condominiale. Come già indicato nel paragrafo precedente, una finestra posta nel disimpegno che accede alla camera padronale è stata chiusa con una boiserie in legno, anche se sul prospetto esterno la finestra risulta comunque visibile, così come la chiusura, sempre dall'interno, di una porta finestra in una camera. Nella soffitta è stata aperta una finestra all'ingresso e realizzato un bagno, anch'esso con una finestra. Si precisa inoltre che il piano sesto, avente destinazione d'uso soffitta, attualmente è utilizzato ad appartamento (valutazione desunta dalla presenza di un servizio igienico al piano che non è riportato nella planimetria), pertanto si rappresenta che vi è un uso improprio degli spazi.

Si precisa che l'atto notarile è del 1966 e la domanda di concessione edilizia in sanatoria è stata protocollata nel 1987 ma, la planimetria dell'appartamento all'interno del fascicolo del condono con la dicitura "ampliamenti" rappresenta la planimetria di variante approvata nel 1951 e non quella allegata all'atto sicuramente più attuale.

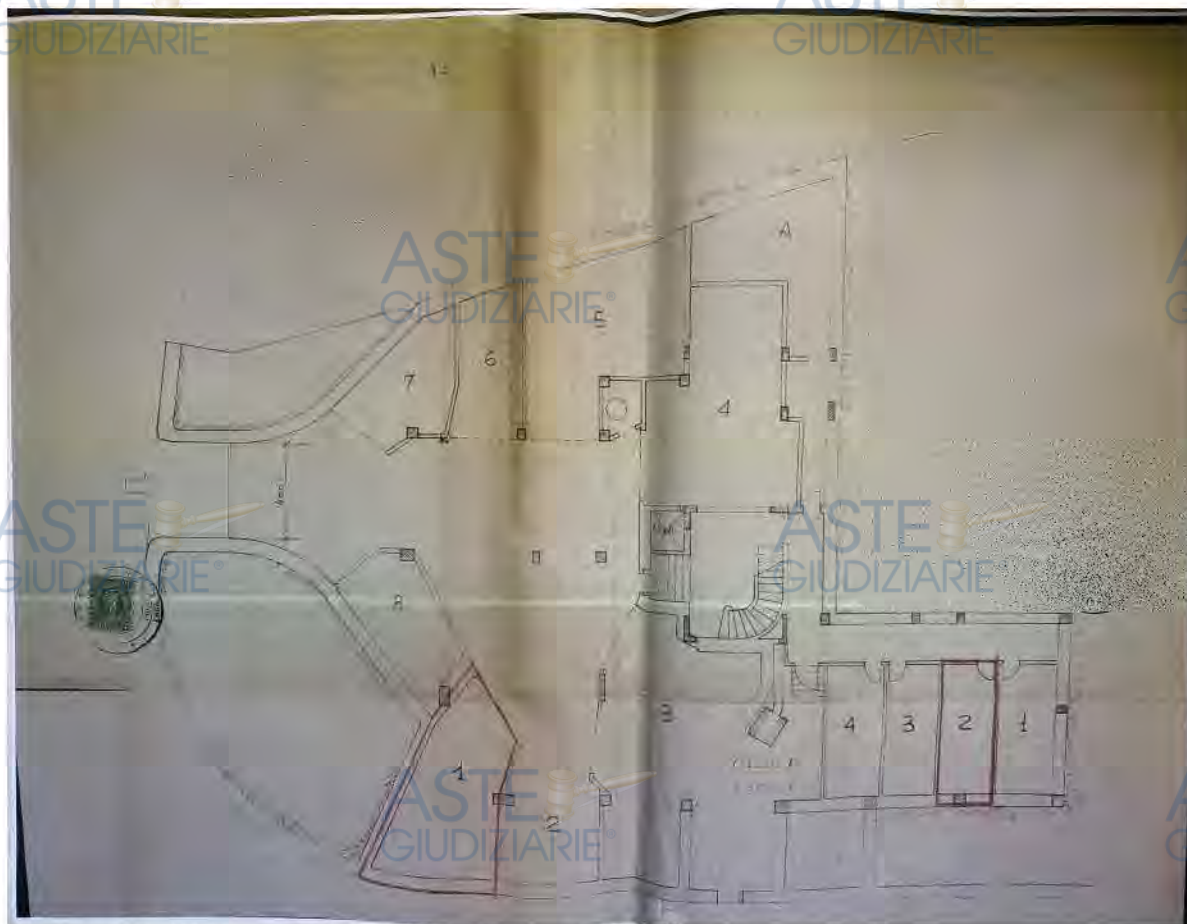
In sintesi le planimetrie allegate all'atto notarile del 1966 riportano lo stato dei luoghi con alcune difformità ma sicuramente risultano più corrispondenti rispetto alle planimetrie post operam per cui si richiede la concessione edilizia in sanatoria del 1987.



Planimetria dell'appartamento allegata all'atto notarile



Planimetria della soffitta allegata all'atto notarile



Planimetria del piano S1 (posto auto e cantina) allegata all'atto notarile

Per verificare se per le modifiche apportate sono stati acquisiti titoli edilizi, sono stati eseguiti i seguenti accessi agli atti:

- è stato eseguito accesso agli atti presso il Municipio II e con nota del 17.12.2024 mi veniva comunicato che *"in riferimento all'istanza di accesso agli atti, si rappresenta che la ricerca effettuata presso l'archivio informatico e l'archivio cartaceo di questa Direzione, non ha prodotto riscontro"*.
- è stato eseguito accesso agli atti presso la Sovrintendenza Capitolina e con Nota del 24.01.2025, comunicavano: *"In riscontro all'istanza di accesso formale in oggetto, acquisita agli atti con prot. n. RI 143 del 07/01/2025, si comunica alla S.V., dopo aver interrogato il sistema di Gestione Elettronica Documentale (GED) di Roma Capitale e lo sportello telematico S.U.E.T., che non risultano agli atti dello scrivente Servizio della Sovrintendenza Capitolina istanze presentate ai sensi dell'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per opere da eseguire o eseguite sull'unità immobiliare in oggetto, censita in "Carta per la Qualità" tra gli Edifici e complessi edilizi moderni - Opere di rilevante interesse architettonico o urbano - Palazzine"*.

E' probabile (ma non vi è certezza) che le planimetrie allegate all'atto di compravendita siano le ultime modifiche apportate dal costruttore. Tuttavia, considerato che non è ancora stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria e non mi è stato possibile visionare il secondo fascicolo del condono edilizio, sarà necessario porsi in una posizione cautelativa, prevedendo la rimozione ed il ripristino delle difformità emerse confrontando la planimetria allegata all'atto e lo stato dei luoghi. I costi delle rimozioni e dei ripristini sono di

circa € 5.000,00. Fermo restando le difformità sanabili indicate nel paragrafo precedente (corrispondenza catastale).

Per ciò che riguarda il posto auto, la sua conformazione articolata, corrisponde allo stralcio planimetrico allegato all'atto; anche la cantina è conforme alla documentazione

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stata redatta l'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) in assenza delle necessarie documentazioni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO(CON ANNESSA CANTINA) UBICATO A ROMA (RM) - VIA DEI MONTI PARIOLI N.9, SCALA UNICA, INTERNO 10-11, PIANO S1-4-5

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO JACOVACCI N.10, PIANO T-1

Si precisa che con nota del 10.12.2024, l'Amministratore di Condominio, comunicava che relativamente alle spese condominiali arretrate " *è in essere un accordo sottoposto a clausola risolutiva espressa*". Non sono stati comunicati gli oneri condominiali ed il debito a quanto ammonta. Si precisa altresì che all'attico sono assegnati 182,3 millesimi, mentre al posto auto 107,99 millesimi

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento (con annessa cantina) ubicato a Roma (RM) - Via dei Monti Parioli n.9, scala unica, interno 10-11, piano S1-4-5
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 545, Part. 123, Sub. 18, Zc. 3, Categoria A/2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Jacovacci n.10, piano T-1
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 545, Part. 123, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il compendio immobiliare nella sua interezza è stato valutato adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo

appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

VALUTAZIONI OMI:

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia

Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/PARIOLI%20(PIAZZA%20EUCLIDE)

Codice zona: C1

Microzona: 19

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	4100	5900	L	13,8	20	L
Abitazioni signorili	Normale	4600	6600	L	15,5	22,3	L
Box	Normale	2800	3900	L	10,8	15,3	L
Posti auto coperti	Normale	2100	3000	L	9	12,5	L
Posti auto scoperti	Normale	1250	1750	L	5,5	8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Importo al mq della valutazione OMI:

- Appartamento: min € 4.600,00/mq - max € 6.600,00/mq
- Posto auto: min. € 2.100,00/mq - max € 3.000,00/mq

ANALISI DELLE INSERZIONI IMMOBILIARI DI BENI SIMILI, NELLO STESSO QUARTIERE

(siti consultati il 17.12.2024)

Appartamenti



STAR 1/33

€ 3.950.000

enricavereni
studioimmobiliare

Attico buono stato, 340 m², Parioli, Roma

5+ locali	340 m ²	3+ bagni	Piano 4
Ascensore	Balcone	Terrazzo	Lusso

MESSAGGIO VISITA





Attico via Dei Monti Parioli, Euclide, Roma
Roma • Euclide • Via Dei Monti Parioli

€ 4.500.000

5+ locali	450 m ²	3+ bagni
Piano 5	Ascensore	Lusso



VETRINA 1/20

€ 4.200.000

GOLDWELL BANKER
BAISBERG GROUP

Appartamento via Dei Monti Parioli, Parioli, Roma

5+ locali	450 m ²	3+ bagni	Piano 3
Ascensore	Balcone	Terrazzo	Lusso

MESSAGGIO VISITA

Valutazione appartamenti: € 10.317,00/mq circa (media matematica dei valori individuati)

Posti auto



10 Foto
Planimetria



Garage - Box in Vendita

Roma • Parioli • Piazzale Don Giovanni Minzoni

16 m²

Piano S

€ 105.000



€ 99.000

Garage - Box viale Parioli, Parioli, Roma

30 m²

Piano T

MESSAGGIO

VISITA



€ 269.000

Garage - Box viale Parioli, Parioli, Roma

150 m²

Piano T

MESSAGGIO

VISITA

Valutazioni posti auto (box): € 3.885,00/mq circa (media matematica dei valori individuati)

L'appartamento in esame si trova in un edificio con caratteristiche architettoniche di pregio, situato in un quartiere signorile. Per determinarne il valore, è stato considerato il valore medio delle inserzioni immobiliari simili, stabilendo un prezzo di € 10.000,00 al metro quadro per l'appartamento. Per il posto auto, è stata applicata la media dei valori OMI e delle inserzioni, fissando il prezzo a € 3.500,00 al metro quadro.

In aggiunta, per l'appartamento è stato applicato un coefficiente correttivo del 10% per gli ampi terrazzi, la vista panoramica e l'ubicazione, portando il valore a € 4.796.000,00, a cui va aggiunto il valore del posto auto.

Partendo da un valore di stima complessivo di € 4.939.500,00, si devono sottrarre circa € 8.500,00 per sanare le difformità presenti. Inoltre, si applica una riduzione del 5% per la vendita all'asta, a causa della mancanza di garanzie sui vizi dell'immobile, secondo l'art. 568 c.p.c., e per l'incertezza riguardo al rilascio della concessione edilizia in sanatoria e all'autorizzazione delle pensiline. Pertanto, l'importo finale di stima è di € 4.684.450,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento (con annessa cantina) Roma (RM) - Via dei Monti Parioli n.9, scala unica, interno 10-11, piano S1-4-5	436,00 mq	10.000,00 €/mq	€ 4.360.000,00 + coefficiente correttivo	100,00%	€ 4.796.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via Francesco Jacovacci n.10, piano T-1	41,00 mq	3.500,00 €/mq	€ 143.500,00	100,00%	€ 143.500,00
Valore di stima:					€ 4.939.500,00
					€ 4.684.450,00

VALORE DI STIMA DEL LOTTO (appartamento con annessa cantina e posto auto): € 4.684.450,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

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

Roma, li 22/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pacchiarotti Cristiana

ELENCO ALLEGATI:

1. Atto di provenienza - Notaio Raoul Guidi Rep. 97566 del 03.05.1966
2. Fascicolo condono edilizio n. 87/128968/0
3. Fascicolo condono edilizio n. 87/163730/0
4. Progetto edilizio (Stralcio)
5. Licenza edilizia (Variante)
6. Certificato di abitabilità
7. Estratto di mappa
8. Documentazione fotografica
9. Inquadramento urbanistico
10. Planimetria catastale appartamento e cantina
11. Planimetria catastale posto auto
12. Visura storica catastale appartamento e cantina
13. Visura storica catastale posto auto
14. Elaborati planimetrici
15. Visure in Conservatoria F.544 part 84 sub 501 (appartamento e cantina)
16. Visure in Conservatoria F.544 part 85 sub 3 (posto auto)
17. Visure in Conservatoria debitore esecutato
18. Nota risposta accesso agli atti Municipio II
19. Nota di richiesta presenza/assenza vincoli fabbricato in esame
20. Nota risposta accesso agli atti Sovrintendenza Capitolina
21. Nota Agenzia delle Entrate
22. Quotazioni Immobiliari
23. Regolamento condominiale
24. Ricevuta di avvenuta consegna Relazione Tecnica alle parti

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Roma (RM) - Via dei Monti Parioli n.9, scala unica, interno 10-11, piano S1-4-5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con annessa cantina Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 545, Part. 123, Sub. 18, Zc. 3, Categoria A/2	Superficie	436,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in generale in mediocre stato di conservazione, è evidente che non vengono effettuati lavori di manutenzione ordinaria da diverso tempo		
Descrizione:	Il bene in esame è un appartamento con annessa cantina comprendente l'intero quarto piano di un edificio residenziale, distinto con i numeri interni dieci e undici, composto da un ingresso, triplo soggiorno, tre camere, due bagni e cucina con ampio terrazzo; una scala interna conduce poi al piano quinto (locale ad uso soffitta) dove sono presenti una camera, un bagno, un ripostiglio e due terrazze. La cantina è posta al piano S1, distinta con il numero due, ed è costituita da un unico vano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare è occupata dal Sig.		

Bene N° 2 - Posto auto

Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Jacovacci n.10, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 545, Part. 123, Sub. 9, Zc. 3, Categoria C/6	Superficie	41,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in cattivo stato di conservazione.		
Descrizione:	Il posto auto è ubicato al piano S1 dell'edificio in esame, distinto con il numero uno, con ingresso carrabile da Via Francesco Jacovacci n. 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene in esame è nella disponibilità del debitore esecutato		