
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 1206/2018 del R.G.E.

promossa da

Omissis Rinuncia

Interventi:

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis Rinuncia

contro

Omissis



INCARICO

All'udienza del 29/11/2019, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. , Fax 06 51980043, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio, sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto(sesto catastale) int.14 della scala B.



Portone d'ingresso

Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali ed un servizio igienico: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.13.

L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una separata da interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo.

Un disimpegno, subito adiacente, conduce al servizio igienico e ad un locale rettangolare che funge da ingresso di servizio su cui si apre una piccola stanza separata da pareti in cartongesso con altezza di circa 2 metri, in continuità con l'ambiente.

Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società

esecutata.



Gli immobili oggetto di pignoramento insistono in un fabbricato realizzato nell'ottocento che si affaccia su Piazzale Flaminio, piazza posta a confine tra il tridente e piazza del Popolo con i quartieri Pinciano e Flaminio, a nord della capitale.

In zona centralissima è ottimamente collegato dai mezzi pubblici attraverso la Metro linea A Fermata Flaminio, la stazione prospiciente Roma Nord e le numerose linee di bus e tram.

Il Pinciano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921. In precedenza erano già in uso nomi come "Quartiere dei Fiumi" per la parte delle vie intitolate a vari fiumi e "Pinciano" per la parte fra via Pinciana e via Salaria, o anche "Quartiere Sebastiani". Successivamente, in onore al re, il quartiere venne rinominato Vittorio Emanuele III. Dopo la caduta del regno, il quartiere riprese l'originario nome di Pinciano.

Posto nell'area nord della città, a ridosso delle mura aureliane, il quartiere confina: a nord con il quartiere Parioli, ad est con il quartiere Salario, a sud con i rioni Ludovisi e Campo Marzio mentre ad ovest si trova con il quartiere Flaminio.

Presenta istituti di istruzione di ogni ordine e grado, compresa la Facoltà di Architettura, attività commerciali e ricreative poste sia sulla piazza sia su Via Flaminia, nonché ampie aree verdi costituite da Villa Borghese con l'omonimo Museo e il Bio Parco.

A poca distanza lo stadio Olimpico, il Foro Italico ed il Tribunale Civile di Roma e l'auditorium.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta in data 03/09/2018 dal Notaio Dott. Teodosio Franciulli ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott. Massimo Saraceno del 18/10/2012 Rep.11039 Racc.7404, trascritto a Roma 1 in data 24/10/2018 alle Formalità Registro Particolare 76339, in allegato.

E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 06/04/2020.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

- appartamento ad uso ufficio posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B, distinto con il numero interno 14 (quattordici), composto da tre camere ed accessori, confinante con distacco su appartamento int.13, distacco su via Flaminia, distacco su piazzale Flaminio, distacco su vano scala, salvo altri.

CONSISTENZA

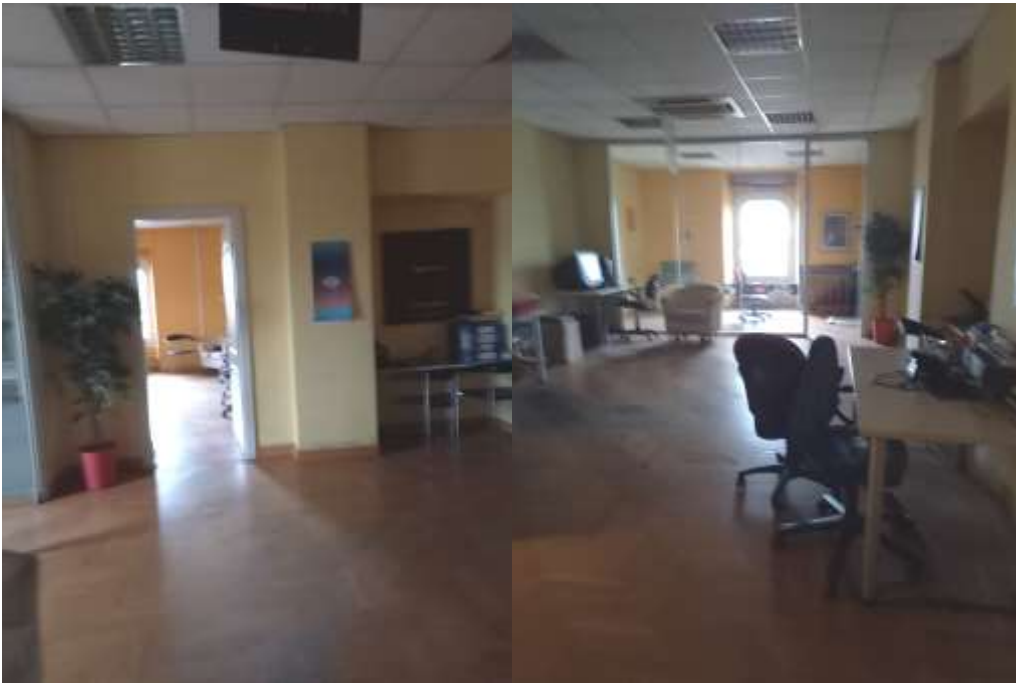
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	182,10 mq	190,50 mq	1,00	190,50 mq	3,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				190,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento con destinazione ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B presenta due ingressi che conducono rispettivamente ad un ampio locale adibito ad ingresso/ricevimento su cui si affacciano tre ampie stanze adibite ad ufficio, nonché un disimpegno che conduce al servizio igienico; l'altro ingresso, secondario, immette in un ambiente rettangolare regolare adibito ad ufficio con stanzino attiguo adibito ad archivio con pareti di altezza di circa mt. 2,00 in continuità con l'ambiente adiacente.

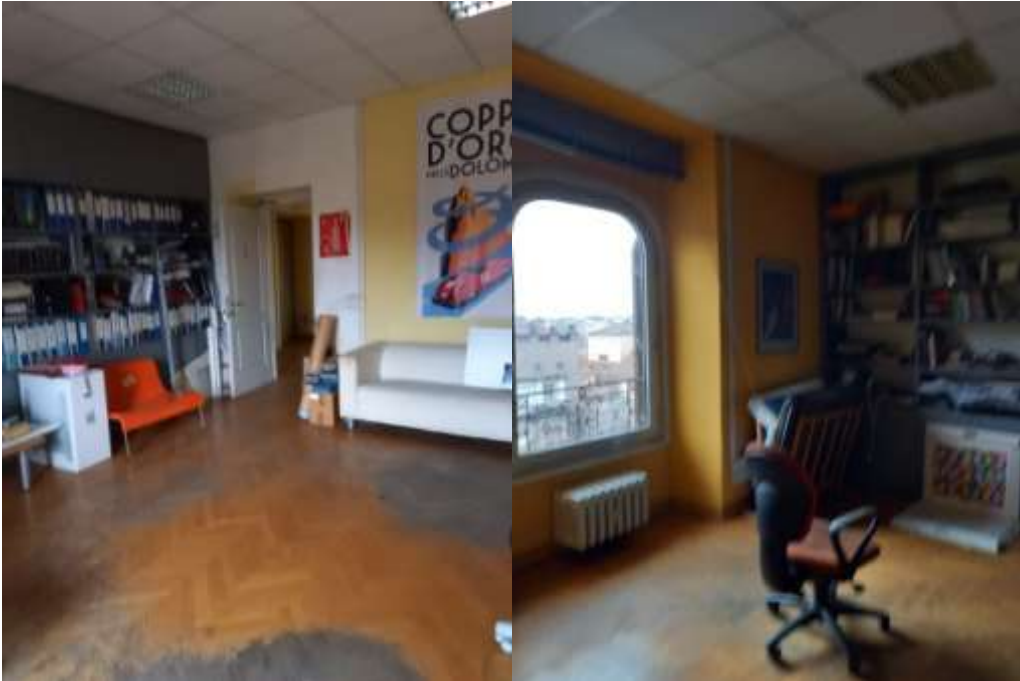


Ingresso principale e reception





Uffici







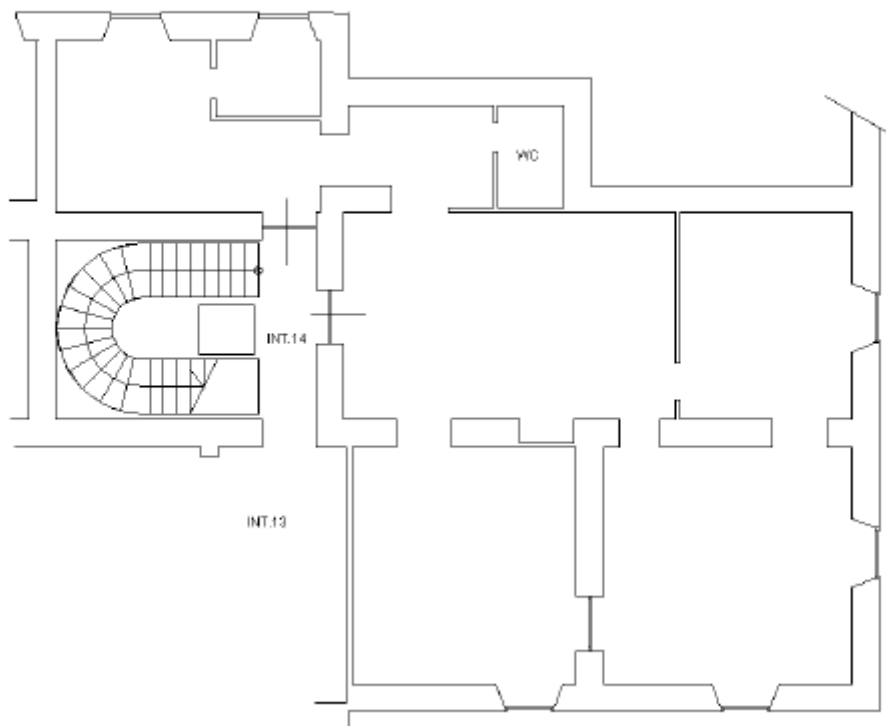
Vista



Ingresso secondario



Servizio igienico



L'immobile insiste in un bel fabbricato posto al centro di Piazzale Flaminio, proprio di fronte la Porta del Popolo, realizzato presumibilmente nell '800, composto da sei piani fuori terra con attività commerciali poste al piano strada.



La facciata in intonaco civile di colore chiaro, presenta marcapiani, paraste con capitelli e zoccolatura in bugnato con timpani sulle finestre del piano nobile.

L'ingresso, di ampie dimensioni, è protetto da un bel portone in legno e conduce ad una scala a doppia rampa rivestita in marmo, come pure le pareti: diviso in due scale separate, presenta servizio di portineria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	550	195	501	2	A10	6	7 vani	206,00 mq. mq	9092,22 €	sesto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in data 05/10/2021, si verificava l'esatta corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti.

Con ottima distribuzione interna degli spazi, l'immobile oggetto di pignoramento presenta due ingressi separati: all'interno buone finiture con pavimentazione in parquet, porte ed infissi in legno di buona fattura, controsoffittatura di tipo commerciale, come pure rubinetteria e sanitari presenti nel servizio igienico.

Risulta attualmente unito all'interno 13 adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Avv. Elena Fraternali Orcioni, l'immobile, in apparente disuso, appariva in buone condizioni, sebbene a prima vista un pò trascurato.

PARTI COMUNI

Dal sopralluogo effettuato non risultano pretesi spazi comuni tranne l'androne d'ingresso, i vani scala, e la portineria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile; mt.3,00

Str. verticali: in muratura portante e tamponature in laterizio

Solai: a volte con controsoffitto di tipo commerciale

Copertura: a falde

Manto di copertura:Tegole e coppi

Pareti esterne: in intonaco di colore chiaro in ottimo stato

Pareti interne: intonacate e verniciate alternate a carta da parati

Pavimentazione interna: in parquet, in maiolicato per il servizio igienico,

Infissi esterni: in legno di colore scuro

Infissi interni: porte in legno di ottima qualità

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da quanto verificato in seno di sopralluogo, l'immobile risulta nella disponibilità della società debitrice e pertanto libero per la procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1995 al 05/12/2001	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Papi	07/04/1995	71549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	22/04/1995	0000	15473
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2001 al 29/01/2003	Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dptt.Nicola Cinotti	05/12/2001	100132	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/01/2002	0000	441
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 29/01/2003	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Nicola Raiti	29/01/2003	34973	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2003	0000	6485
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 18/10/2012	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Nicola Raiti	29/01/2003	34974	10268
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2003	0000	6486
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2012 al 06/04/2020	Omissis	Riscatto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Dott. Massimo Saraceno	18/10/2012	11039	7404
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/10/2012	104867	76338
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Iscritto a Roma 1 il 24/10/2012
 Reg. gen. 104869 - Reg. part. 14677
 Quota: intero
 Importo: € 2.400.000,00
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Capitale: € 1.200.000,00
 Rogante: Notaio Dott. Massimo Saraceno
 Data: 18/10/2012
 N° repertorio: 11040
 N° raccolta: 7405

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Roma 1 il 17/07/2018
 Reg. gen. 0000 - Reg. part. 59901
 Quota: intero
 A favore di Omissis
 Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il IX Dip. del Comune di Roma in data 03/02/2020 prevedono che la particella su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città Storica T4 del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 - Tessuti ad espansione ottonovecentesca ad isolato art.24-25-29
- Nella Carta per la Qualità deposito archeologico e naturale nel sottosuolo-indagine geognostica documentata
- Il rischio idrogeologico non indica prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
 - Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
 - Paesaggio degli insediamenti urbani
 - Tav. B Beni Paesaggistici
 - Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento è stata realizzata in data antecedente al 1942. Dall'atto di provenienza acquisito si evince che a seguito del cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, è stata rilasciata dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condoni Edilizi la concessione in sanatoria n.225024 del 31 marzo 2000 prot.n.7854, afferente la part.195 sub.502 - che, a seguito del cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, è stata rilasciata dal Comune di Roma - Ufficio

Speciale Condono Edilizio - la concessione in sanatoria n.225025 del 31 marzo 2000 prot.n.87/134537, afferente la part.195 sub.501. Successivamente, è stata presentata presso il Municipio di competenza denuncia inizio attività per la costruzione di una nuova parete in muratura, demolizione di una parete con la creazione di un disimpegno, apertura di un vano nella muratura, presentata al Comune di Roma in data 3 aprile 2003 prot. n.373

La sottoscritta Esperta ha eseguito in data 03/03/2020 presso l'Ufficio condono edilizio due accessi agli atti rispettivamente alle pratiche di condono prot.0/7854 riferita alla concessione edilizia 225024 rilasciata in data 31/03/2000 riferita al sub.502: all'interno del fascicolo e nei registri depositati non risulta tuttavia copia di detta licenza, già risultata irreperibile agli atti come da documentazione di altro collega presente nel fascicolo. La concessione edilizia citata nell'atto n°30288 del 13 dicembre 1992 risulta riferita ad altro fabbricato. Riguardo il subalterno indicato come 501, riferito alla concessione in sanatoria n.225025 del 31 marzo 2000 prot.n.87/134537, afferente la part.195 sub.501.il fascicolo è stato trasmesso telematicamente in riferimento alla Domanda di sanatoria, alla relazione tecnica ed ai versamenti effettuati, ma mancante, anche in questo caso della Concessione in sanatoria rilasciata.

Riguardo la fusione tra i due subalterni, l'eventuale aggiudicatario dovrà ripristinare la chiusura della porzione di tramezzatura attualmente assente tra i due appartamenti int. 13 e 14 presentando una CILA in Sanatoria per il ripristino dello stato coante ed in regolarizzazione della fusione non assentita da regolare pratica urbanistica.

I costi saranno così quantificabili:

€ 1000,00 per l'oblazione. € 251,24 per i diritti di segreteria. € 50,00 per la reversale catastale, nonché la parcella del tecnico per la presentazione della pratica per un importo complessivo stimabile cautelativamente in € 3.000,00 oltre alle opere edilizie per il ripristino della tramezzatura quantificabile cautelativamente in € 1000,00.

Tali importi saranno detratti dalla stima finale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti posizioni debitorie dell'esecutata nei confronti del condominio per € 28.888,86 complessivi come da intervento depositato in data 20/05/2019.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano quinto (sesto catastale)

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) int.13 della scala B.



Portone d'ingresso

Con ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di cinque locali, un servizio igienico ed un cucinino: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.14.

L'ingresso principale, posto a lato dell'ascensore, immette in un ampio locale articolato da cui si accede al disimpegno che conduce rispettivamente ad una stanza, al servizio igienico ad una stanza con armadio a muro e poi ad un corridoio dove si trovano un cucinino ed una stanza più piccola rispetto alle altre.

Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società

esecutata.



Gli immobili oggetto di pignoramento insistono in un fabbricato realizzato nell'ottocento che si affaccia su Piazzale Flaminio, piazza posta a confine tra il tridente e piazza del Popolo con i quartieri Pinciano e Flaminio, a nord della capitale.

In zona centralissima è ottimamente collegato dai mezzi pubblici attraverso la Metro linea A Fermata Flaminio, la stazione prospiciente Roma Nord e le numerose linee di bus e tram.

Il Pinciano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921. In precedenza erano già in uso nomi come "Quartiere dei Fiumi" per la parte delle vie intitolate a vari fiumi e "Pinciano" per la parte fra via Pinciana e via Salaria, o anche "Quartiere Sebastiani". Successivamente, in onore al re, il quartiere venne rinominato Vittorio Emanuele III. Dopo la caduta del regno, il quartiere riprese l'originario nome di Pinciano.

Posto nell'area nord della città, a ridosso delle mura aureliane, il quartiere confina: a nord con il quartiere Parioli, ad est con il quartiere Salario, a sud con i rioni Ludovisi e Campo Marzio mentre ad ovest si trova con il quartiere Flaminio.

Presenta istituti di istruzione di ogni ordine e grado, compresa la Facoltà di Architettura, attività commerciali e ricreative poste sia sulla piazza sia su Via Flaminia, nonché ampie aree verdi costituite da Villa Borghese con l'omonimo Museo e il Bio Parco.

A poca distanza lo stadio Olimpico, il Foro Italico ed il Tribunale Civile di Roma e l'auditorium.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta in data 03/09/2018 dal Notaio Dott. Teodosio Franciulli ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott. Massimo Saraceno del 18/10/2012 Rep.11039 Racc.7404, trascritto a Roma 1 in data 24/10/2018 alle Formalità Registro Particolare 76339, in allegato.

E' stata inoltre acquisita visura ipotecaria aggiornata in data 06/04/2020.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

- appartamento ad uso ufficio posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B, distinto con il numero interno 13 (tredici), composto da tre camere ed accessori, confinante con: distacco su appartamento int.14, distacco su via Flaminia, distacco su vano scala, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	223,20 mq	228,80 mq	1,00	228,80 mq	3,00 m	sesto
Totale superficie convenzionale:				228,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				228,80 mq		

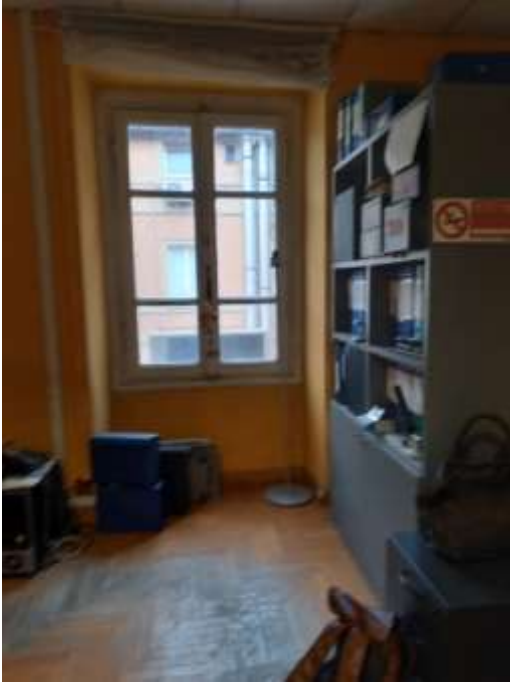
I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento con destinazione ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano sesto della scala B presenta un ingresso dal vano scala che conduce ad un ampio locale adibito ad ingresso/ricevimento articolato, comunicante con altro spazio adiacente : su un corridoio prospiciente, si accede a due ampie stanze e al servizio igienico, nonché a tre ambienti di dimensioni più piccole, due di forma quadrata adibiti a cucinino/ripostiglio comunicanti ed uno di forma irregolare leggermente più ampio.



Uffici



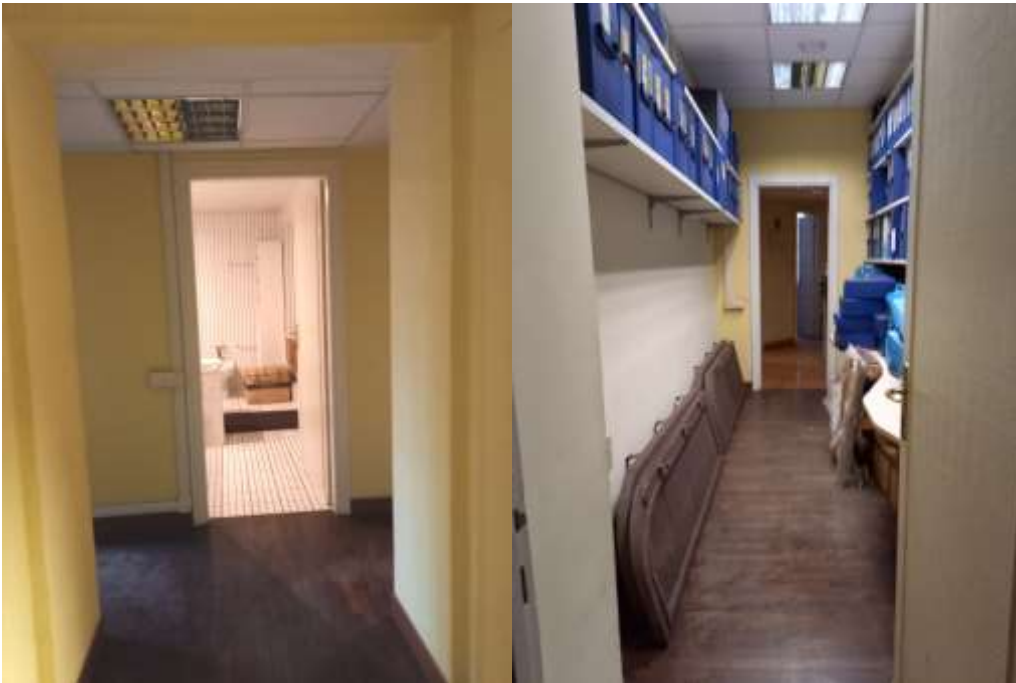




Servizio igienico



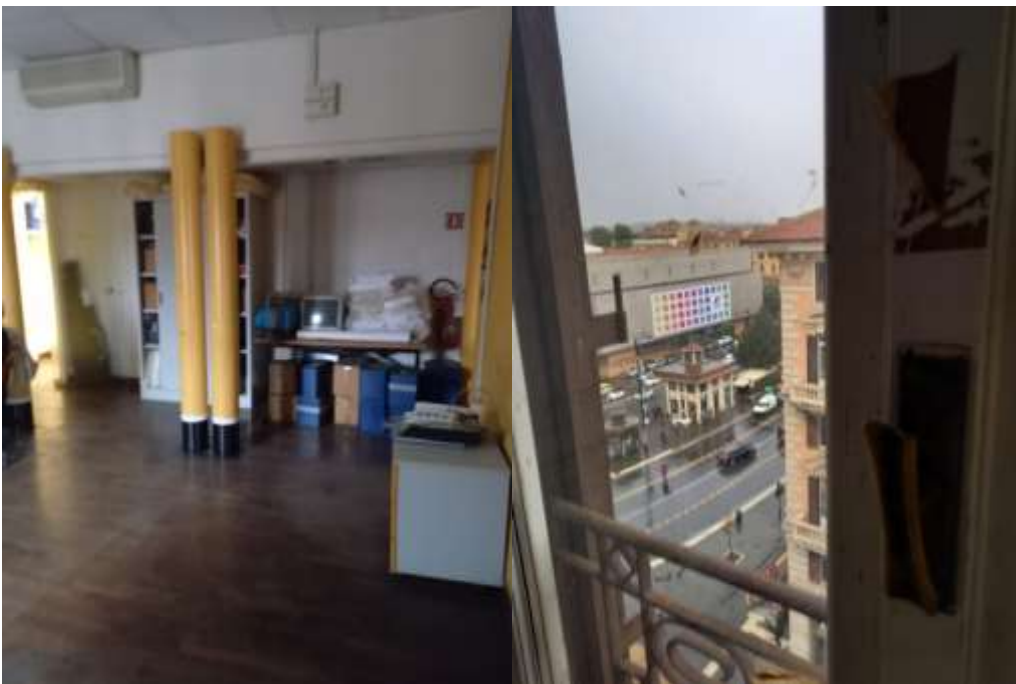
Ufficio



Corridoio e disimpegno



Ingresso/reception



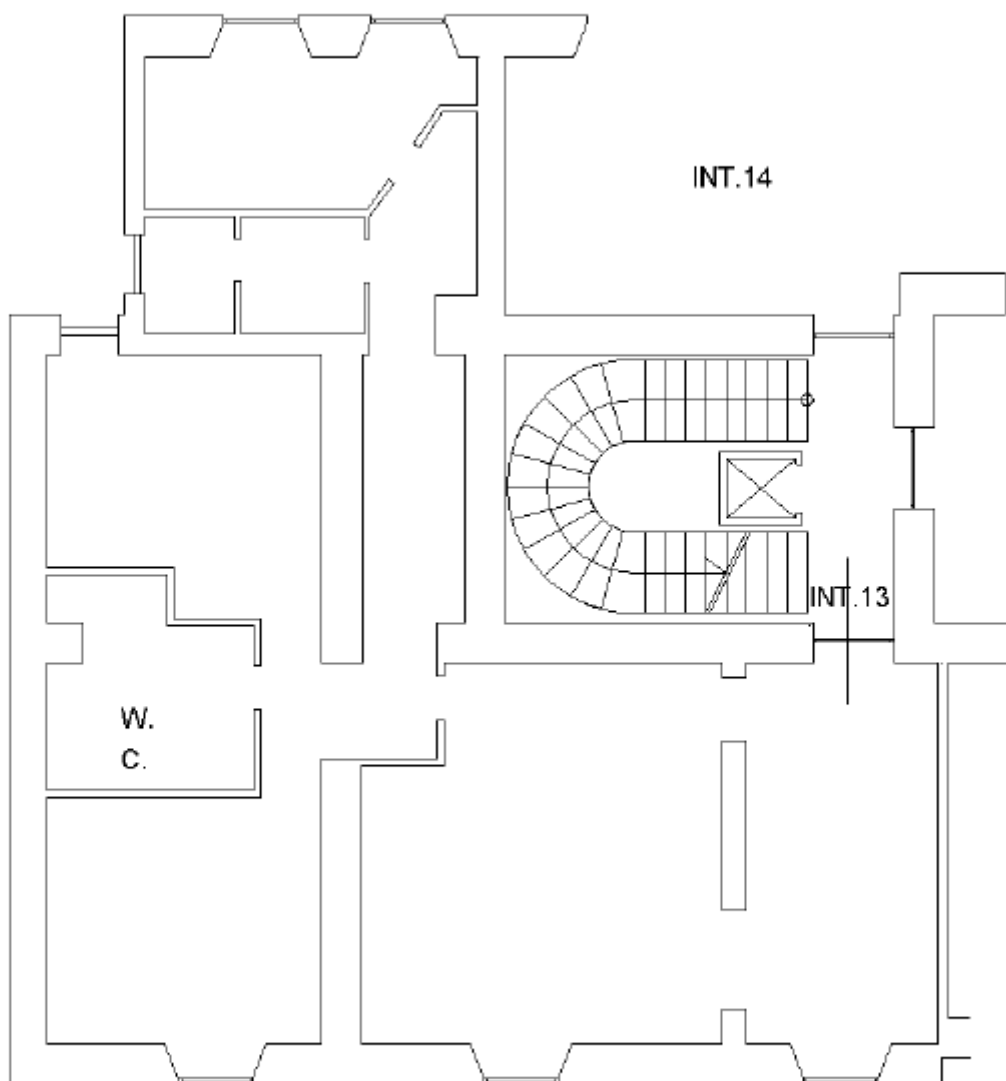


ufficio



Locali di servizio e disimpegno





L'immobile insiste in un bel fabbricato posto al centro di Piazzale Flaminio, proprio di fronte la Porta del Popolo, realizzato presumibilmente nell'800, composto da sei piani fuori terra con attività commerciali poste al piano strada. La facciata in intonaco civile di colore chiaro, presenta marcapiani, paraste con capitelli e zoccolatura in bugnato con timpani sulle finestre del piano nobile. L'ingresso, di ampie dimensioni, è protetto da un bel portone in legno e conduce ad una scala a doppia rampa rivestita in marmo, come pure le pareti: diviso in due scale separate, presenta servizio di portineria.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	550	195	502	2	A10	6	6 vani	242,00 mq. mq	7793,33 €	sesto	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in data 05/10/2021, si verificava l'esatta corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti.

Con buona distribuzione interna degli spazi, l'immobile oggetto di pignoramento presenta un ingresso sul vano scala: all'interno buone finiture con pavimentazione in parquet, porte ed infissi in legno di buona fattura, controsoffittatura di tipo commerciale, come pure rubinetteria e sanitari presenti nel servizio igienico.

Risulta attualmente unito all'interno 14 adiacente.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Avv. Elena Fraternali Orcioni, l'immobile, in apparente disuso, appariva in buone condizioni, sebbene a prima vista un pò trascurato.

PARTI COMUNI

Dal sopralluogo effettuato non risultano pretesi spazi comuni tranne l'androne d'ingresso, i vani scala, e la portineria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile; mt.3,00

Str. verticali: in muratura portante e tamponature in laterizio

Solai: a volte con controsoffitto di tipo commerciale

Copertura: a falde

Manto di copertura:Tegole e coppi

Pareti esterne: in intonaco di colore chiaro in ottimo stato

Pareti interne: intonacate e verniciate alternate a carta da parati

Pavimentazione interna: in parquet, in maiolicato per il servizio igienico

Infissi esterni: in legno di colore scuro
 Infissi interni: porte in legno di ottima qualità
 Impianto elettrico: presente 220 volt
 Impianto idrico: presente
 Impianto termico: centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da quanto verificato in seno di sopralluogo, l'immobile risulta nella disponibilità della società debitrice e pertanto libero per la procedura esecutiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/1995 al 05/12/2001	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Papi	07/04/1995	71549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/04/1995	0000	15473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/12/2001 al 29/01/2003	Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dpnt.Nicola Cinotti	05/12/2001	100132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/01/2002	0000	441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 29/01/2003	Omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Nicola Raiti	29/01/2003	34973	
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2003	0000	6485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/01/2003 al 18/10/2012	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Nicola Raiti	29/01/2003	34974	10268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2003	0000	6486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2012 al 06/04/2020	Omissis	Riscatto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Massimo Saraceno	18/10/2012	11039	7404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	24/10/2012	104867	76338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Roma 1 il 24/10/2012
Reg. gen. 104869 - Reg. part. 14677
Quota: intero
Importo: € 2.400.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 1.200.000,00
Rogante: Notaio Dott. Massimo Saraceno
Data: 18/10/2012
N° repertorio: 11040
N° raccolta: 7405

Trascrizioni

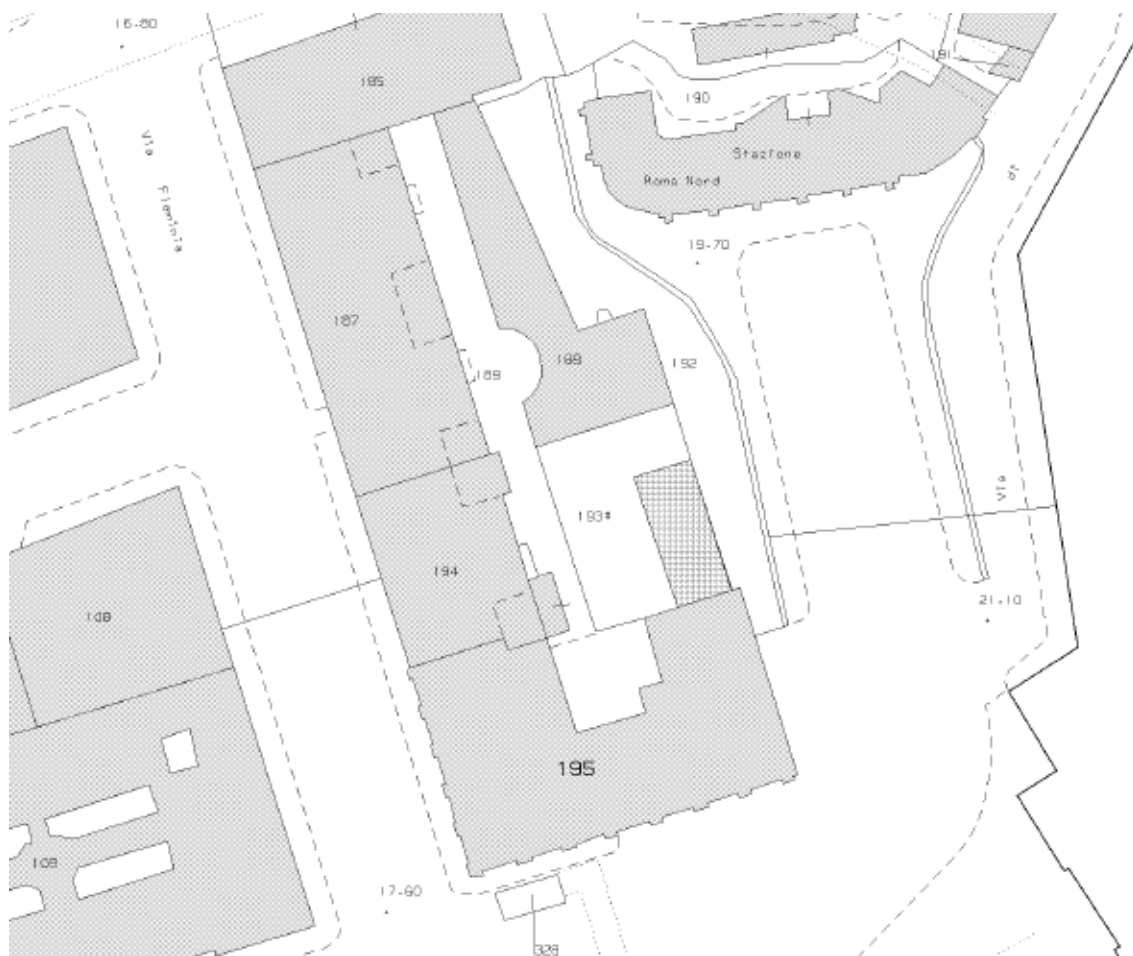
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 17/07/2018
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 59901
Quota: intero
A favore di Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il IX Dip.del Comune di Roma in data 03/02/2020 prevedono che la particella su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città Storica T4 del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 - Tessuti ad espansione ottonovecentesca ad isolato art.24-25-29
- Nella Carta per la Qualità deposito archeologico e naturale nel sottosuolo-indagine geognostica documentata
- Il rischio idrogeologico non indica prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
-Paesaggio degli insediamenti urbani
Tav. B Beni Paesaggistici
-Aree urbanizzate del PTPR

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione del fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento è stata realizzata in data antecedente il 1942. Dall'atto di provenienza acquisito si evince che a seguito del cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, è stata rilasciata dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condoni Edilizi la concessione in sanatoria n.225024 del 31 marzo 2000 prot.n.7854, afferente la part.195 sub.502, inoltre a seguito del cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, stata rilasciata dal Comune di Roma - Ufficio Speciale Condoni Edilizi - la concessione in sanatoria n.225025 del 31 marzo 2000 prot.n.87/134537, afferente la part.195 sub.501. Successivamente, è stata presentata presso il Municipio di competenza denuncia inizio attività per la costruzione di una nuova parete in muratura, demolizione di una parete con la creazione di un disimpegno, apertura di un vano nella muratura, presentata al Comune di Roma in data 3 aprile 2003 prot. n.373

La sottoscritta Esperta ha eseguito in data 03/03/2020 presso l'Ufficio condono edilizio due accessi agli atti rispettivamente alle pratiche di condono prot.0/7854 riferita alla concessione edilizia 225024 rilasciata in data 31/03/2000 riferita al sub.502: all'interno del fascicolo e nei registri depositati non risulta tuttavia copia di detta licenza, già risultata irreperibile agli atti come da documentazione di altro collega presente nel fascicolo. La concessione edilizia citata nell'atto n°30288 del 13 dicembre 1992 risulta riferita ad altro fabbricato. Riguardo il subalterno indicato come 501, riferito alla concessione in sanatoria n.225025 del 31 marzo 2000 prot.n.87/134537, afferente la part.195 sub.501.il fascicolo è stato trasmesso telematicamente in riferimento alla Domanda di sanatoria, alla relazione tecnica ed ai versamenti effettuati, ma mancante, anche in questo caso della Concessione in sanatoria rilasciata.

Riguardo la fusione tra i due subalterni, l'eventuale aggiudicatario dovrà ripristinare la chiusura della porzione di tramezzatura attualmente assente tra i due appartamenti int. 13 e 14 presentando una CILA in Sanatoria per

il ripristino dello stato coante ed in regolarizzazione della fusione non assentita da regolare pratica urbanistica. I costi saranno così quantificabili:

€ 1000,00 per l'oblazione. € 251,24 per i diritti di segreteria. € 50,00 per la reversale catastale, nonché la parcella del tecnico per la presentazione della pratica per un importo complessivo stimabile cautelativamente in € 3.000,00 oltre alle opere edilizie per il ripristino della tramezzatura quantificabile cautelativamente in € 1000,00.

Tali importi saranno detratti dalla stima finale.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti posizioni debitorie dell'esecutata nei confronti del condominio per € 28.888,86 complessivi come da intervento depositato in data 20/05/2019

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento risultano essere due appartamenti ad uso ufficio distinti e separati, sebbene attualmente uniti dall'apertura presente nel disimpegno, pertanto, per appetibilità e maggiore valore dei bani si stabiliscono due lotti distinti così composti:

Lotto 1, - appartamento ad uso ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B, distinto con il numero interno 14 (quattordici), confinante con distacco su appartamento int.13, distacco su via Flaminia, distacco su piazzale Flaminio, distacco su vano scala, salvo altri, composto da cinque camere, servizio igienico ed accessori, attualmente unito all'int.13.

Lotto 2, - appartamento ad uso ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) della scala B, distinto con il numero interno 13 (tredici), confinante con distacco su appartamento int.14, distacco su via Flaminia, distacco su vano scala, salvo altri, composto da cinque camere, servizio igienico ed accessori, attualmente unito all'int.14.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto
Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto (sesto catastale) int.14 della scala B. Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali ed un servizio igienico: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.13. L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una separata da interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo. Un disimpegno, subito adiacente, conduce al servizio igienico e ad un locale rettangolare che funge da ingresso di servizio su cui si apre una piccola stanza separata da pareti in cartongesso con altezza di circa 2 metri, in continuità con l'ambiente. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti: Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2021

Agenzia del Territorio secondo semestre 2020 Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

“Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2018, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell’area definita Q1 Flaminio (Municipio: II), pari ad € 4.000,00 per gli uffici

2°Valore di riferimento

L’Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre

2020, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO), C3 importi che si attestano: •€/mq. 3.900,00 – 5.800,00 per gli uffici

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ufficio ubicati nella zona suindicata Zona Flaminio Belle Arti (Piazzale Della Marina - Piazzale Flaminio) importi compresi tra €/mq. 3.700,00– 5.400,00

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 4.000,00 - 5.800,00 per gli uffici.

Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, ed in particolare degli affacci, si stabilisce un valore di stima pari ad € 5.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ufficio Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto	190,50 mq	5.500,00 €/mq	€ 1.047.750,00	100,00%	€ 1.047.750,00
				Valore di stima:	€ 1.047.750,00

Valore di stima: € 1.047.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%

Valore finale di stima: € 940.000,00

Dal valore stimato andranno detratti dei coefficienti di deprezzamento quali, lo stato d'uso, l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e l'importo quantificato per la regolarizzazione urbanistica e per la separazione dei due appartamenti attualmente uniti come sopra indicato, per un importo totale di € 938.975,00, arrotondato per eccesso ad € 940.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto
Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano sesto int.13 della scala B. Con ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di cinque locali, un servizio igienico ed un cucinino: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.14. L'ingresso principale, posto a lato dell'ascensore, immette in un ampio locale articolato da cui si accede al disimpegno che conduce rispettivamente ad una stanza, al servizio igienico ad una stanza con armadio a muro e poi ad un corridoio dove si trovano un cucinino ed una stanza più piccola rispetto alle altre. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 502, Zc. 2, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.
Fonti: Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2021
Agenzia del Territorio secondo semestre 2020 Borsino immobiliare
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa
Bibliografia:
"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenzza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi Ed. Etas Libri
1°Valore di riferimento
Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2018, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q1 Flaminio (Municipio: II), pari ad € 4.000,00 per gli uffici
2°Valore di riferimento
L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2020, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO), C3 importi che si attestano: •€/mq. 3.900,00 - 5.800,00 per gli uffici
3°Valore di riferimento
Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione ufficio ubicati nella zona suindicata Zona Flaminio Belle Arti (Piazzale Della Marina - Piazzale Flaminio) importi compresi tra €/mq. 3.700,00- 5.400,00
4°Valore di riferimento
Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 4.000,00 - 5.800,00 per gli uffici.
Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile si stabilisce un valore di stima pari ad € 5.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ufficio Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto	228,80 mq	5.400,00 €/mq	€ 1.235.520,00	100,00%	€ 1.235.520,00
				Valore di stima:	€ 1.235.520,00

Valore di stima: € 1.235.520,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€

Valore finale di stima: € 1.108.000,00

Dal valore stimato andranno detratti dei coefficienti di deprezzamento quali, lo stato d'uso, l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e l'importo quantificato per la regolarizzazione urbanistica e per la separazione dei due appartamenti attualmente uniti come sopra indicato, per un importo totale di € 1.107.968,00, arrotondato per eccesso ad € 1.108.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta 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 11/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 2a-Visura catastale sub.501

Allegato 2b-Visura catastale sub.502

Allegato 3a-Planimetria catastale sub.501

Allegato 3b-Planimetria catastale sub.502

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Visura ipotecaria

Allegato 6-Documentazione condono 134537.1987

Allegato 7-Documentazione condono 0.7854

Allegato 8-DOCUMENTO DI IRREPERIBILITA' CONDONO EDILIZIO CONC.225024.2000

Allegato 9-Elaborato fotografico

Allegato 10-Elaborato grafico dello stato di fatto

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1206/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 940.000,00

Bene N° 1 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 14, piano sesto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 501, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	190,50 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Avv. Elena Fraternali Orcioni, l'immobile, in apparente disuso, appariva in buone condizioni, sebbene apparentemente un pò trascurato.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto(sesto catastale) int.14 della scala B. Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali ed un servizio igienico: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.13. L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una separata da interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo. Un disimpegno, subito adiacente, conduce al servizio igienico e ad un locale rettangolare che funge da ingresso di servizio su cui si apre una piccola stanza separata da pareti in cartongesso con altezza di circa 2 metri, in continuità con l'ambiente. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.108.000,00

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 13, piano sesto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 550, Part. 195, Sub. 502, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	228,80 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Avv. Elena Fraternali Orcioni, l'immobile, in apparente disuso, appariva in buone condizioni, sebbene apparentemente un pò trascurato.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento con destinazione ufficio sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano sesto int.13 della scala B. Con ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di cinque locali, un servizio igienico ed un cucinino: risulta unito all'appartamento adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento immobiliare int.14. L'ingresso principale, posto a lato dell'ascensore, immette in un ampio locale articolato da cui si accede al disimpegno che conduce rispettivamente ad una stanza, al servizio igienico ad una stanza con armadio a muro e poi ad un corridoio dove si trovano un cucinino ed una stanza più piccola rispetto alle altre. Tutte le stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: attualmente in apparente disuso, nell'immobile risultano presenti suppellettili e documenti di proprietà della società esecutata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		