

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n.82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Via Giovanni Paisiello, n.53, int.4

Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



CAPOBIANCO GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
24.01.2024 18:46:27
GMT+01:00

Roma, data firma elettronica

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco Progettazione | Direzione Lavori | Sicurezza

Via Acaia 50, 00183 Roma | Tel. 06 70497171 | Fax 06 233 202 879

capobianco@s2cengineering.it | giuseppe.capobianco@pec.ording.roma.it | www.s2cengineering.it

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma | Arbitro della Camera Arbitrale Autorità Nazionale Anticorruzione

Partita IVA 10038180583 | Cod. Fisc.: CPBGPP61S08A509V



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. ASSUNZIONI E LIMITAZIONI.....	3
3. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	4
4. ISPEZIONE CATASTALE.....	4
5. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	5
6. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	6
7. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	7
8. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	8
9. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	11
10. CONCLUSIONI.....	11
ALLEGATI.....	12



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

C.P. n.82/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Carmen Bifano

Commissari giudiziali:

Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in Via Giovanni Paisiello, n.53, int.4 - Roma

1. Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Via Acaia n.50 - 00183 Roma, a seguito di istanza ex art. 172 ultimo co. I. fall. da parte dei Commissari giudiziali Prof. avv. Francesco Macario, avv. Michele Onorato, dott. Francesco Rossi, autorizzata in data 23/10/2023 dal Giudice Delegato Dott.ssa Carmen Bifano, è stato nominato consulente tecnico al fine di procedere alla stima e alla verifica della conformità catastale e urbanistica dell'immobile intestato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED]

2. Assunzioni e limitazioni

L'incarico è svolto sulla base della documentazione fornita dalla Società.

Questa è stata resa disponibile, dopo reiterate richieste, con consegna della stessa in data 15/01/2024. A seguito dell'analisi della stessa, come emergerà nel seguito della presente, questa è risultata essere solo parziale.

In particolare, nello svolgimento dell'incarico potranno sussistere le seguenti limitazioni:



- l'incarico non ha previsto -se non parzialmente- con riferimento ai documenti utilizzati, lo svolgimento di ulteriori verifiche integrative;
- le conclusioni esposte nella presente relazione di stima sono basate sul complesso delle valutazioni in esso contenute; pertanto, nessuna parte della stessa potrà essere utilizzata disgiuntamente rispetto al documento nella sua interezza.

3. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto un appartamento sito nel Comune di Roma, Via Giovanni Paisiello n.53, int.4, distinto in catasto fabbricati al foglio n.549, particella 94, sub 525, Abitazione di tipo civile, piano Secondo, int.4, categ. A/02, classe 5, consistenza vani 8, rendita € 3.222,69, superficie mq 164 complessivi, mq 159 escluse aree scoperte.

4. Ispezione catastale

L'intestazione dell'immobile oggetto di stima, deriva dai seguenti atti:

- Atto di compravendita rep. 19098 del 22/04/2008 notaio Fabio Torina sede Roma (all.n.01), parte acquirente [REDACTED] con sede in Roma. Immobile oggetto di acquisto "appartamento posto al piano secondo, distinto con l'**interno 4**, composto di vani catastali 2,5 (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al **foglio 549, particella 94, sub 502** ...". Detta unità immobiliare era pervenuta alla parte venditrice soltanto due mesi prima "in forza di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Vincenzo Ferrara di Roma in data 28/02/2008";
- Atto di compravendita rep. 24749 del 26/09/2012 notaio Fabio Torina sede Roma (all.n.02), parte acquirente [REDACTED] con sede in Roma. Immobile oggetto di acquisto "appartamento sito al piano secondo, distinto con il numero **interno 3/B**, intercluso, composto di corridoio, disimpegno, soggiorno, due camere, bagno, cucina, w.c. e tre balconi, confinante con appartamento interno 4 di proprietà della stessa acquirente [REDACTED] (...) L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al **foglio 549, particella 94, sub 518** ...".



Dopo l'acquisizione del 26/09/2012 sull'immobile sono state apportate le seguenti modifiche e variazioni riportate nella visura storica catastale del 08/04/2022 (all.n.03):

- Con variazione catastale del 06/11/2012 causale "Fusione-Diversa Distribuzione degli spazi interni", sono stati soppressi le due unità immobiliari sub 502 e 518 e costituita la nuova unità sub 525 di categoria A/07, classe 5, consistenza vani 8, rendita € 2.520,31;
- In data 31/10/2013 viene rettificato il classamento e la rendita (D.M. 701/94) variando la categoria da A/07 in A/02 con rendita in € 3.222,69;
- Con atto di fusione di società per incorporazione della [redacted] notaio Igor Genghini, rep. 57153 del 24/10/2017, l'immobile viene intestato all'attuale proprietà [redacted]

Nel corso del sopralluogo del 08/01/2024 si sono rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria ultima in atti catastali relativa alla variazione del 06/11/2012 (all.n.04):

- Eliminazione porta tra ingresso e prima stanza e successivo ampliamento del relativo varco nella muratura.

5. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

- 1) Relativamente alla porzione immobiliare **int.4**, nell'atto di acquisto del 22/04/2008 (all.n.01) parte venditrice dichiara: "...tenuto conto di quanto già dichiarato dal proprio dante causa in seno all'atto di provenienza richiamato al precedente art. 3 – dichiara: - che la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1°/9/1967; - che sulla porzione immobiliare alienata col presente atto sono state realizzate opere ed interventi per i quali il Comune di Roma – Ufficio Speciale Condoni Edilizio ha rilasciato le seguenti **concessioni in sanatoria: n.112487 in data 30.06.1987 e n.112479 in data 22.05.1998**; - che l'appartamento medesimo è conforme alle norme urbanistiche vigenti e che non vi sono state ulteriori modifiche comportanti la necessità di autorizzazioni e/o concessioni e/o provvedimenti equipollenti, né sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 cit. L. 47/85 ...";
- 2) Relativamente alla porzione immobiliare **int.3/B**, all'art.10 dell'atto di acquisto del 26/09/2012 (all.n.02) parte venditrice dichiara: "- che il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di vendita è stato edificato in virtù di regolari provvedimenti



amministrativi, rilasciati in data anteriore al 1° settembre 1967; - che per opere eseguite senza autorizzazione amministrativa nell'appartamento in oggetto, nella sua originaria consistenza, il Comune di Roma ha rilasciato in data 22 maggio 1998 concessioni in sanatoria n.112479 e in data 3 luglio 1998 concessione in sanatoria n.121589; - che per il frazionamento in due unità abitative (interno 3/A e interno 3/B) è stata presentata in data 10 febbraio 2009 D.I.A. protocollata con il n.6580 e per opere in variante ulteriore DIA in data 7 ottobre 2010 protocollata con il n.52484; che per i lavori consistenti nella chiusura dell'ingresso dell'appartamento, che lo rendono intercluso, è stata presentata al Municipio II in data 29 febbraio 2012 prot. n.893653, C.I.L. a firma di Tecnico incaricato, munita della prevista documentazione; - che l'immobile alienato non è stato oggetto di altri interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto rilascio di ulteriore concessione, permesso, autorizzazione e/o provvedimento equipollente e che, neppure, sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della citata legge 47/85.”.

Non è stata reperito, tra la documentazione ricevuta, alcun documento o citazione della pratica tecnico-amministrativa necessaria all'unione delle due unità immobiliari (int.3/B ed int.4). Per quanto riscontrabile sulla planimetria catastale (all.n.04), per unire le due unità sono state eseguiti lavori di demolizione parziale di strutture portanti verticali, per le quali è necessaria anche autorizzazione sismica da parte del competente Ufficio del Genio Civile.

Le divisioni ed accorpamenti di unità immobiliari parte di edifici condominiali, devono essere approvate dall'assemblea dei condomini.

Nessuna altra documentazione relativa alle concessioni in sanatoria ed alle DIA è stata reperita tra i documenti forniti dalla Società.

6. Commercibilità delle costruzioni

Si fa presente che la dichiarazione resa negli atti di compravendita relativa alla edificazione “...in virtù di regolari provvedimenti amministrativi, rilasciati in data anteriore al 1° settembre 1967”, non legittima la costruzione. Infatti per quanto riguarda i centri urbani l'obbligo del titolo abilitativo risulta introdotto dall'art. 31 della Legge 1150/1942 e, per le principali città capoluogo, era già in precedenza previsto nei rispettivi regolamenti edilizi. In particolare per la Città di Roma ogni costruzione da realizzarsi nel territorio capitolino, anche



fuori dal centro abitato o dalle zone di espansione, era soggetta a preventiva autorizzazione del sindaco, a norma dell'art. 1 del regolamento edilizio comunale del 1934 (al riguardo, Cass. civ. SS.UU., 16/03/1984, n.1792). Ovvero i "...regolari provvedimenti amministrativi..." devono essere esplicitati. Con la legge n.765/1967 (cd. legge ponte) è stato soltanto esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di titolo abilitativo per l'edificazione già previgente per i centri abitati.

In ogni caso l'avvenuto rilascio delle concessioni in sanatoria legittima eventuali precedenti abusi, a condizione che le relative domande, delle quali non si è avuta copia, siano veritiere e conformi alle previsioni di cui alla L.47/85 e s.m.i..

Per la verifica della conformità dello stato dei luoghi rispetto alle D.I.A. e C.I.L. sopra menzionate disposte dopo le concessioni in sanatoria ma prima della fusione delle due unità preesistenti, è necessaria copia completa degli elaborati non forniti dalla procedura.

In ogni caso qualora non sia fornita la documentazione tecnico-amministrativa relativa alla fusione delle due preesistenti unità immobiliari, lo stato attuale dell'immobile è abusivo e deve essere ripristinata la situazione originaria o, laddove risultasse autorizzabile, eseguita la pratica tecnico-amministrativa in sanatoria, necessaria per la sua legittimazione.

Si procederà comunque alla stima del valore potenziale dell'appartamento.

7. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Il quartiere Parioli ove è ubicato l'oggetto di stima, è un dedalo di vie e viali alberati, palazzi signorili e parchi con rigogliosi giardini, tutto questo rende l'area elegante ed estremamente curata. La struttura urbanistica dei Parioli risale agli anni '50 con soluzioni abitative di pregio ed eleganti, che si sono conservate nel tempo. Il rione si estende lungo la riva del fiume Tevere, a due passi dalla sede della Rai e da villa Borghese. Per questo risulta molto ambito dal punto di vista residenziale, sia per affitti che per acquisti di immobili. Nel secondo dopoguerra personaggi romani di spicco di politica e finanza, ma anche cultura ed arte, fanno costruire qui le proprie abitazioni, ville esclusive che oggi identificano l'area. Nel quartiere sono disponibili differenti soluzioni abitative, tutte molto belle e curate, con metrature sopra la media cittadina, quindi ampi appartamenti e case spaziose. I prezzi si allineano dunque al mercato capitolino tipico del centro e oscillano tra 4000 e 6500 euro al metro quadrato a seconda della posizione dell'immobile e della grandezza.



Il fabbricato condominiale ove è inserito l'appartamento oggetto di stima, consiste in una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno semi-interrato. Le facciate sono abbellite da modanature e stucchi le conferiscono un aspetto signorile. L'appartamento di cui si tratta è posto al piano secondo ed è composto da ingresso, una cucina, tre bagni, cinque camere e un ripostiglio, sei balconi. Lo stato di manutenzione è generalmente buono. La conformazione dell'appartamento derivata dall'unione delle originarie due unità, ha prodotto una grande superficie non ben suddivisa, con ambienti comunicanti, corridoio, un bagno adiacente all'ingresso ed uno molto piccolo senza finestra.

8. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Nel mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Appartamento Via Paraguay, 2 (all.n.05a), Piano quarto composto da ingresso, soggiorno, tre camere, tre bagni, cucina, un balcone. Superficie mq 180. Prezzo



offerto € 1.500.000 - Valore unitario €/mq 8.333;

2 - Appartamento Via Paraguay, 2 (all.n.05b), Piano quarto composto da ingresso, soggiorno, cucina con balcone, tre camere, tre bagni, superficie mq 260. Prezzo offerto € 2.150.000 – Valore unitario €/mq 8.269;

3 - Appartamento Via Giovanni Battista Martini (all.n.05c), Piano terzo composto da tre doppio ingresso, soggiorno, cinque camere più due camere di servizio, cucina, tre bagni, balcone e cantina. Superficie mq 270. Prezzo offerto € 1.800.000 – Valore unitario €/mq 6.667;

4 - Appartamento Via Liegi (all.n.05d), Piano primo composto da soggiorno, tre camere, tre bagni, cucina con tinello, due balconi e cantina al piano seminterrato. Superficie mq 163. Prezzo offerto € 919.000 – Valore unitario €/mq 5.638;

5 - Appartamento Via Antonio Bertoloni (all.n.05e), Piano terzo composto da ingresso, soggiorno con zona pranzo, studio, tre camere, tre bagni, camera di servizio con bagno. Superficie mq 300. Prezzo offerto € 1.980.000 – Valore unitario €/mq 6.600.

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Pinciano (Via Giovanni Paisiello) primo semestre 2023 (all.n.06), per abitazioni civili in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 4.200 e 6.000; per abitazioni signorili €/mq 4.700/6.700.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

Posizione:

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.



- *Prospicienza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*
- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto,*

risultano meglio comparabili gli appartamenti delle palazzine di Via Martini e Via Bertoloni (punti 3 e 5) che sono molto simili a quella ove è inserito l'appartamento oggetto di stima, mentre quello di Viale Liegi (punto 4) ha caratteristiche più popolari e il maggior valore di due appartamenti adiacenti nello stesso stabile di Via Paraguay (punti 1 e 2), rispetto agli altri



immobili reperiti sul mercato, è dovuto principalmente alle pregiate loro rifiniture. Considerata la disorganica distribuzione degli ambienti dell'appartamento da stimare e lo sconto che generalmente si applica al prezzo offerto per concludere la transazione, si ritiene congruo applicare al bene da stimare il **valore unitario di €/mq 6.000**.

9. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Sulla base delle misure estratte dalla planimetria catastale e dichiarate sulla visura dell'immobile, oltre che verificate a campione nel corso del richiamato sopralluogo, la superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima pari a mq 164, considerato il valore unitario base di stima pari sopra determinato in €/mq 6.000,00, si può stabilire il valore commerciale dell'appartamento pari ad **€ 984.000,00=**.

10. Conclusioni

Nonostante sia stata più volte richiesta, e sollecitata, la trasmissione della necessaria documentazione attestante la legittimità della costruzione oltre che quella relativa alle successive variazioni strutturali, ad eccezione della C.I.L. del 29/02/2012, di nessun valore confermativo, nulla è stato fornito e la legittimità risulta "confermata" solo dalle dichiarazioni rese nell'atto di compravendita. Resta da definire, quindi, la legittimità dell'appartamento creato con l'unione di due diverse unità e l'eventuale possibilità di esecuzione delle pratiche di sanatoria e relativi costi.



Studio di Ingegneria
Progettazione • Direzione Lavori • Sicurezza

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Concordato Pieno con continuità aziendale
n.82/2021



il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Allegato 01 – Atto di compravendita del 22/04/2008

N. 13698 del Repertorio
N. 8759 della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2008 (duemilasette), il giorno 22 (ventidue) del mese di aprile:

In Roma, nel mio studio sito al Viale Liegi n. 34,

Avanti a me Avv. Fabio TORINA, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

Sono presenti i signori:

[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]
[Redacted Name]

[Redacted Name] di cui [Redacted Name] è il coniuge, la quale interviene al presente atto nella sua qualità di consigliere di amministrazione della:

[Redacted Name]

con sede in [Redacted Name] presso la quale [Redacted Name] per ragione della carica, capitale sociale Euro 3.000.000,00, interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma [Redacted Name] in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 14.1.2008 che per

1



	estratto autentico si allega al presente atto sotto la let- tera "A", essendo la lettura per dispensa avuta dai com- parenti.	
	I comparenti, della cui identità personale, qualifica e po- teri lo Notaio sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue:	
	1. °) Il signor [REDACTED] vende e trasferisce alla [REDACTED] che, come sopra rappresentata, ac- cetta ed acquista la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato in Roma, Via Giovanni Paisiello n.53/55 e, precisamente, l'appartamento posto al piano secondo, di- stinto con l'interno n.4 (quattro), composto di vari cata- stri 2,5 (due virgola cinque), confinante con varie scale, appartamento int.3 per più lati, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 549, parti- cella 94, sub. 502, Via Giovanni Paisiello n. 53, piano 2. Int. 4, cat. Ar9, cl. 5, vani 2,5, R.C.E. 787,60.	
	2. °) Quanto in oggetto è compravenduto nel suo attuale sta- to di fatto e di diritto, con ogni accessione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, ammessi e concessi, serviti attivi e passivi, e ed in quanto legalmente costituito come posseduto dalla parte venditrice e noto alla parte acquirente, con la comproprietà pro quota delle parti, spazi, locali ed accessi in comunione all'intero fabbricato e con i diritti e gli ob- blighi derivanti dal vigente regolamento di Condominio che	
	2	



la Società acquirente, in persona come sopra, dichiara di
ben conoscere per essere via condanna del predetto fabri-
cato.

1. "1 La parte venditrice garantisce la piena proprietà e
libera disponibilità dell'immobile alienato ad essa pervenu-
to in forza di scrittura privata autenticata nelle sotto-
scritture del Notaio Vincenzo FERRARA di Roma in data
08.03.2008, rep. n. 14109/5212, registrata a Roma il
7.03.2008 al n. 9771 e.it, trascritta a Roma 1° in data
10.03.2008 al n.r. 39735/15086;

ne garantisce inoltre, in assenza di pesi, oneri, vincoli,
arretrati di imposte e tasse, privilegi anche fiscali,
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso
contrario essere tenuta all'evizione come per legge.

4. "1 Il possesso legale e materiale dell'immobile compra-
venduto è trasferito alla parte acquirente da ora stesso
per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi.

5. "1 Il prezzo della presente vendita è stato fissato e
convenuto nella somma:

Tenuto conto della regolamentazione del prezzo di cui al
successivo art.6, la parte venditrice rilascia alla parte
acquirente ampia e definitiva quietanza del prezzo come ac-
pra convenuta.

6. "1 Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4.07.2006

3



	n.123, convertito nella legge n.248 del 4.8.2006, le parti
	contrattanti - edotte sulle sanzioni penali previste dal-
	l'art. 26.12.2000 n.445 cui possono andare in-
	contro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli
	artt.47 e 48 del predetto G.P.R. - dichiarano:
	- che il prezzo della presente vendita, come convenuto al
	precedente art.5) nella somma
	è stato e viene regolato come
	segue:
	" quanto
	dante antico bancario non trasferibile, contraddistinto
	con il n. 104-03, tratto in data 17.7.2007 sulla BAN-
	CA POPOLARE DI BERLINO SPA - Dipendenza n. 119 di Roma;
	" quanto al saldo "
	ante i seguenti n.2 (due) assegni
	circolari non trasferibili tutti datati in data valida dal-
	la medesima Banca e Dipendenza e precisamente:
	- che essi contrattanti non si sono avvalsi di un mediatore
	immobiliare per la conclusione del presente contratto.
	7. 9) La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con
	esenzione del Direttore del competente Ufficio di Pubblicità
	Immobiliare di Roma 1° dell'Agenzia del Territorio da qual-
	siasi responsabilità al riguardo.
	4



8. "I) Le spese e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.	
9. "I) A norma del Testo Unico sull'Edilizia di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni, la parte venditrice, ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di infrazione monetai (ai sensi dell'art. 74 del presente D.P.R. 445/2000) - <u>rende conto di questa già dichiarato dal proprio atto causa in sede all'atto di provenienza dichiarata al precedente art. 3 -</u>	
- che la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto è iniziata in data anteriore al 1°/9/1967;	
- che sulla porzione immobiliare alienata col presente atto sono state realizzate opere ed interventi per i quali il Comune di Roma - Ufficio Speciale Condono Edilizio ha rilasciato le seguenti concessioni in sanatoria: n. 112487 in data 30.06.1987 e n. 112479 in data 23.05.1998;	
- che l'appartamento medesimo è pienamente conforme alle norme urbanistiche vigenti e che non vi sono state ulteriori modifiche comportanti la necessità di autorizzazioni e/o concessioni e/o provvedimenti equipollenti, né sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 cit. L. 47/85;	
- che non sussiste alcuna notifica a carico della parte venditrice.	
5	



	ditrice di provvedimento rivolto all'eventuale riconosci-
	mento della qualifica di "bene culturale", ai sensi del
	D.Lgs. n. 42 del 1999 (Codice dei Beni culturali), del
	l'edificio di cui l'immobile oggetto del presente contratto
	costituisce porzione e che l'edificio medesimo non ricade in
	zona soggetta a vincoli.
	10. e) Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 del
	D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, le parti contraenti convengono:
	- che la parte alienante, con il consenso della parte acqui-
	rente, non garantisce la conformità degli impianti che cor-
	relano al bene oggetto del presente contratto, facente parte
	di edificio condominiale, alla normativa in materia di sicu-
	rezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati
	realizzati;
	- di rinunciare di comune accordo all'allegazione al pre-
	sente contratto della documentazione di cui all'art. 13 D.M.
	37/08.
	La parte venditrice dichiara di aver correttamente ed esau-
	rienteemente avvertito la parte acquirente:
	- circa la non conformità degli impianti alla normativa in
	materia di sicurezza;
	- circa i rischi per l'incolumità delle persone e circa i
	danni alle cose che possono derivare dall'assenza di confor-
	mità degli impianti rispetto alla normativa in materia di
	sicurezza.
	6

Relazione di consulenza Tecnica Estimativa
Immobile in Roma - Via Giovanni Paisiello n.53 - int.4



...ranta) ...a se consegnata a mezzo assegno di conto cor-
rente ...trasferibile tratto in data odierna sul Banco di
Napoli - Ag. l. Piazza Montecitorio - Roma, contraddistinto
dal n. 2146496389-04, perché provveda al suo versamento e a
farne comunicazione all'Agenzia delle Entrate senza alcun
altro onere.

12. *) Al tenore della legge n. 53/1997 art. 111:
- il signor [redacted] dichiara di essere coniugato
in regime di separazione dei beni.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto con
[redacted] da persona di mia fiducia e da me letta
comparso [redacted] interpellati, dichiarano di approvarlo.

Il presente atto consta di due fogli scritti su sette fac-
ciate intere e quanto sin qui della presente è viene sotto-
scritto alle ore tredici.

F.to: [redacted]

* : Dott. Fabio TORINA Notaio

*Copia conforme all'originale che si rilascia in
[redacted] di registrazione, pochi nei termini
previsti dalla legge -
Roma, 23 aprile 2023*

F. Torina



Allegato 02 – Atto di compravendita del 26/09/2012

STUDIO NOTARILE TORINA
ROMA

N. 24749 del Registro

N. 10842 della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno 2012 (duemiladodici), il giorno 26 (ventisei) del mese di Settembre.

26-09-2012

In Roma, Viale Parioli n. 9, presso i locali di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Avanti a me Avv. Fabio TORINA, Notaio in Roma, con Studio sito al Viale Liegi n. 34, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Signati di Roma, Velletri e Civitavecchia.

sono presenti la Signora:

[redacted] il giorno 26/09/2012, residente a [redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] la quale interviene al presente atto nella sua qualifica di Consigliere di Amministrazione della [redacted]

[redacted] capitale sociale Euro 2.000.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma [redacted] partita IVA n. [redacted] iscritta al RITA di Roma con il n. [redacted]



	ta del piano di rappresentanza della stessa, conferitile dall'ing. [REDACTED] Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della medesima Società, giusta procura da me Notaio ricevuta in data 25 settembre 2012, rep. n. 24748, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" necessaria in lettura per dispenza avuta dalle parti; a quest'atto espressamente autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 24 febbraio 2012, che in estratto autenticato da me Notaio in data 8 marzo 2012 rep. n. 24256, trovasi allegato a precedente mio atto del giorno 8 marzo 2012 rep. n. 24257/10667, registrato a Roma 1° il 13 marzo 2012 al n. 7261 serie 17. Le comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri in Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto al quale premettono: - che con contratto preliminare autenticato nella firma del notaio Monica Giannotti di Roma in data 17 marzo 2008 rep. n. 21479 registrato a Roma 5° il 19 marzo 2008 al n. 6473 serie 17 e trascritto a Roma 1° il 20 marzo 2008 al n. 15012/38108 il signor [REDACTED] aveva promesso in vendita alla signora [REDACTED] che aveva promesso di acquistare le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Roma, Via Giovanni Paisiello n. 53/55 e precisamente: • l'appartamento sito al piano secondo distinto con il n. int. 3 (tre);	
--	--	--



* la cantina sita al piano primo seminterrato distinta con la lettera "B" (seconda lettera dell'alfabeto);	
* la cantina sita al piano primo seminterrato distinta con la lettera "D" (quarta lettera dell'alfabeto);	
* il posto auto coperto sito al piano terra distinto con il n. 1 (uno);	
di tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 547 particella 94, subb. 501 (l'appartamento), 510 (la cantina B), 508 (la cantina D e <u>particella 305, sub. 502</u> (il posto auto coperto);	
- che la signora <u>per il futuro acquisto dei predetti beni immobili aveva stipulato con atto a registro Notaio Monica Giannotti di Roma in data 17 marzo 2008 rep. n. 21477/7508, registrato a Roma 5° il 19 marzo 2008 al n. 6472 serie IT (al quale era intervenuto anche il prefetto signor Franca Elmi al fine di prestare le garanzie), <u>per il quale</u></u>	
<u>io 1.450.000/00</u> (unmilionequattrocentocinquantomila virgola zero zero) con Banca Italease S.p.A., garantito da ipoteca iscritta a Roma 1° il 20 marzo 2008 al n. 7227 di formalità e gravante sul solo appartamento (sub. 501), successivamente annotata di surroga la data 19 agosto 2009 al n. 18911 di formalità a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma giusta atto a registro Notaio Giovanni Berlione di Roma in data 28 luglio 2009 rep. n. 30492/12599 registrato a Roma 2° il 6 agosto 2009 al n. 28547 serie IT;	



ASTE GIUDIZIARIE®

che in base al contratto preliminare la parte promittente venditrice aveva data facoltà, alla parte promissaria acquirente, previa frazionamento dell'appartamento in due unità abitative da effettuarsi a cura e spese di quest'ultima, di potere acquisire la porzione immobiliare anche con più atti separati;

che pertanto, il predetto appartamento è stato frazionato in due unità immobiliari rispettivamente individuate con gli interni 3/A e 3/B, in forza di DIA presentata al Comune di Roma in data 18 febbraio 2009 prot. n. 4580 e a seguito di nuova attestazione presentata in data 12 marzo 2009 al n. 336571 di protocollo l'appartamento interno 3/A veniva identificato con il sub. 516 e l'appartamento interno 3/B veniva identificato con il sub. 517, stessi foglio e particella;

che con atto a rogito Notale Monica Giannotti di Roma in data 16 marzo 2009 rep. n. 22688/8032 registrato a Roma 5° il 17 marzo 2009 al n. 5622 serie 17 e trascritto a Roma 1° il 18 marzo 2009 al n.ri 35238/19496, la signora, dando esecuzione parziale al contratto preliminare sopra descritto del 17 marzo 2008, ha acquistato da potere del signor [redacted] la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Roma, Via Giovanni Paisiello n. 53/55, e precisamente:

o l'appartamento sito al secondo piano e distinto con la sigla 3/A (tre barra A), composto di 7,5 (sette virgola cinque)

4



vani catastali, confinante con l'appartamento distinto con la
sigla 1/B, con vano scala, Via Viale Gioacchino Rossini, sal-
vo altri, riportato in Catasto Fabbricati al foglio 549, par-
ticella 24, sub. 318;

- che in data 7 ottobre 2009 protocollo n. 32484 è stata pre-
sentata DIA in variante e conseguentemente presentata in suc-
cesso al catasto a seguito del quale l'appartamento distinto
1/B ha assunto il nuovo identificativo catastale sub. 318;

- che la medesima con atto a rogito Notario Massimiliano Pas-
carelli Pula di Roma in data 20 dicembre 2012 rep. n.
1095/2075, registrato a Roma 4° il 20 dicembre 2012 al n.
20277, serie 17 e trascritto a Roma 1° il 21 dicembre 2012 al
n.ri 157747/51114, ha acquistato senza da potere del signor
[redacted] la porzione immobiliare contigua a quella inuan-
te descritta e precisamente:

9. l'appartamento posto al secondo piano distinto con la sigla
1/B (tre barre II), composto di 3 (cinque) vani catastali,
confinante con l'appartamento sopra descritto, con Via Gio-
vanni Paisiello, con appartamento interno 4 (quattro) di pro-
prietà della [redacted] odierna parte acqui-
rante, con vano scala, salvo altri, riportato in Catasto Fab-
bricati al foglio 549, particella 24, sub. 318;

- che la d.ssa [redacted] ha provveduto ad effettuare il
saldo del prezzo di acquisto del detto immobile, senza avve-
dersi dalla rateizzazione, prevista nel relativo contratto;

5



	previo ottenimento di una riduzione del prezzo stesso accordata dal notaio, come meglio riportato nell'atto di quietanza autenticato nelle firme del Notaio Massimiliano Passarelli Pula di Roma in data 14 febbraio 2011 rep. n. 3251/2137, registrato a Roma 4° il 22 febbraio 2011 al n. 1471 serie 17 e annotato a Roma 1° in data 2 marzo 2011 al n. 1788 di formalità; <u>che per l'acquisto del predetto appartamento la medesima ha stipulato un mutuo di euro 400.000,00 (quattrocentomila euro zero zero) con Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in forza di atto a rogito medesimo Notaio in data 22 dicembre 2010 rep. n. 3111/2097 registrato a Roma 4° il 29 dicembre 2010 al n. 21295 serie 17, garantito da ipoteca iscritta in data 30 dicembre 2010 al n.ri 157597/15704 <u>sia sull'appartamento interno 3/B che sull'appartamento interno 1/A;</u></u> che sempre in data 22 dicembre 2010 con atto di autografo ne a rogito Notaio Massimiliano Passarelli Pula di Roma rep. n. 3110/2095, registrato a Roma 4° il 29 dicembre 2010 al n. 21289 serie 17, annotato a Roma 1° il giorno 1 febbraio 2011 al n. 1133/1511 la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. si è costituita nella qualità di creditore cooperativo di Roma nell'ipoteca iscritta a Roma 1° il 20 marzo 2008 al n. 7227 di formalità a garanzia del mutuo originariamente concesso da Banca Italiana S.p.A.; che i predetti due appartamenti consistono di proprietà del-	
--	--	--



la signora [redacted] e distinti con le sigle 1/A e 1/B avevano accesso dal pianerottolo condominiale attraverso il vano, catastalmente annesso all'appartamento int. 1/A, ma adibito ad ingresso comune, nel quale erano stati posizionati i rispettivi portoncini;

che la [redacted] proprietaria in forza di atto al n. [redacted] rogiti in data 22 aprile 2008 del 19088/8759, registrato a Roma 5° il 5 maggio 2008 al n. 9914 serie 17 e trascritto a Roma 1° il 5 maggio 2008 al n. 56551/31158 dell'appartamento di cui con il numero interno 4 (quattro), concesso all'appartamento interno 1/B, sopra meglio descritto, interessata ad acquisizione la proprietà, ha proposto alla d.ssa [redacted] l'acquisto del predetto appartamento interno 1/B al fine di unificare le due unità abitative (int. 1 e int. 1/B) in un unico appartamento;

che la signora [redacted] ha condizionato l'accettazione di tale proposta alla rinuncia da parte della [redacted] all'arredo esistente, al fine di disimpegnare l'appartamento int. 1/A da tale gravame;

che la [redacted] ha accettato tale condizione e, pertanto, la signora [redacted] ha provveduto a tutte le cure e spese a far depositare al Municipio II in data 29 febbraio 2012 prot. n. 893653, C.I.L. a firma di Tecnico incaricato, munita della prevista documentazione, per la chiusura dell'accesso dall'appartamento 1/B dal vano attuale;

7



mente in una comune ai due appartenenti 1/A e 1/B e a far de-
posizionare la predetta planimetria aggiornata dell'immobile
sopra descritto;

che, pertanto, le parti contraenti al fine di formalizzare
i loro accordi, hanno stipulato un contratto preliminare di
compravendita a mio rogito in data 2 marzo 2012 rep. n.
24257/10967, registrato a Roma 3° il 13 marzo 2012 al n. 7261
serie 17 e trascritto a Roma 1° il 13 marzo 2012 al n. 1
26245/19226, in seno al quale hanno convenuto che l'apparte-
mento oggetto di vendita avrebbe avuto accesso soltanto at-
traverso l'appartamento interno 4 (quattroi), al quale sarebbe
stato dato, fornendo così una unica unità abitativa.

Tutto ciò premesso, da forzare parte integrante e sostanziale
del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto es-
sur:

Art. 1° - La ditta [redacted] vende e trasferisce alla
[redacted] che in persona del suo rappresentan-
te accetta ed acquista la seguente porzione immobiliare fa-
cente parte del fabbricato sito in Roma, Via Giovanni Paisi-
ello n. 53 e precisamente:

l'appartamento al piano secondo, distinto con il nume-
ro interno 1/A, intercluso, composto di corridoio, disimpe-
gno, soggiorno, due camere, bagno, cucina, w.c. e tre balcon-
ni, confinante con appartamento interno 4 (quattroi) di pro-
prietà della stessa acquirente [redacted] con



Via Giovanni Paisiello, con appartamento interno 1/A (tre
barra A) che resta di proprietà della venditrice, salvo al-
tri.

L'appartamento in oggetto è riportato in Catasto Fabbricati
del Comune di Roma, al foglio 543, particella 24, sub. 518,
Via Giovanni Paisiello n. 31, piano 2, int. 1/A, con supe-
ria 3, cat. A/2, ci. 4, vani 3, rendita euro 1.710,14.

La ditta [redacted] dichiara che l'unità immobiliare alie-
nata è correttamente riportata in Catasto in data di essa
stessa e che la planimetria depositata in Catasto relativo
alla predetta unità immobiliare corrisponde a quella che,
previo esame e vidimazione da parte di tutti gli intervenuti
ai sensi di legge, viene allegata al presente atto sotto la
lettera "B". dispensandosi la lettura per le parti scritte.

A norma dell'Art. 29 della legge 27 febbraio 1948 n. 52, con-
tra 1-bis, la parte venditrice dichiara la conformità dei dati
catastali e della suddetta planimetria all'effettiva consi-
stenza ed allo stato di fatto dell'immobile alienato.

Io Notaio attesto la conformità dell'individuata intestataria
catastale con le risultanze dei registri immobiliari, come
precisato nelle precedenti.

Art. 7°) Quanto in oggetto è compravenduto, a corpo e non a
misura, nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con ogni
accrezione e pertinenza, usi, azioni e ragioni, annessi e
connessi, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente

9



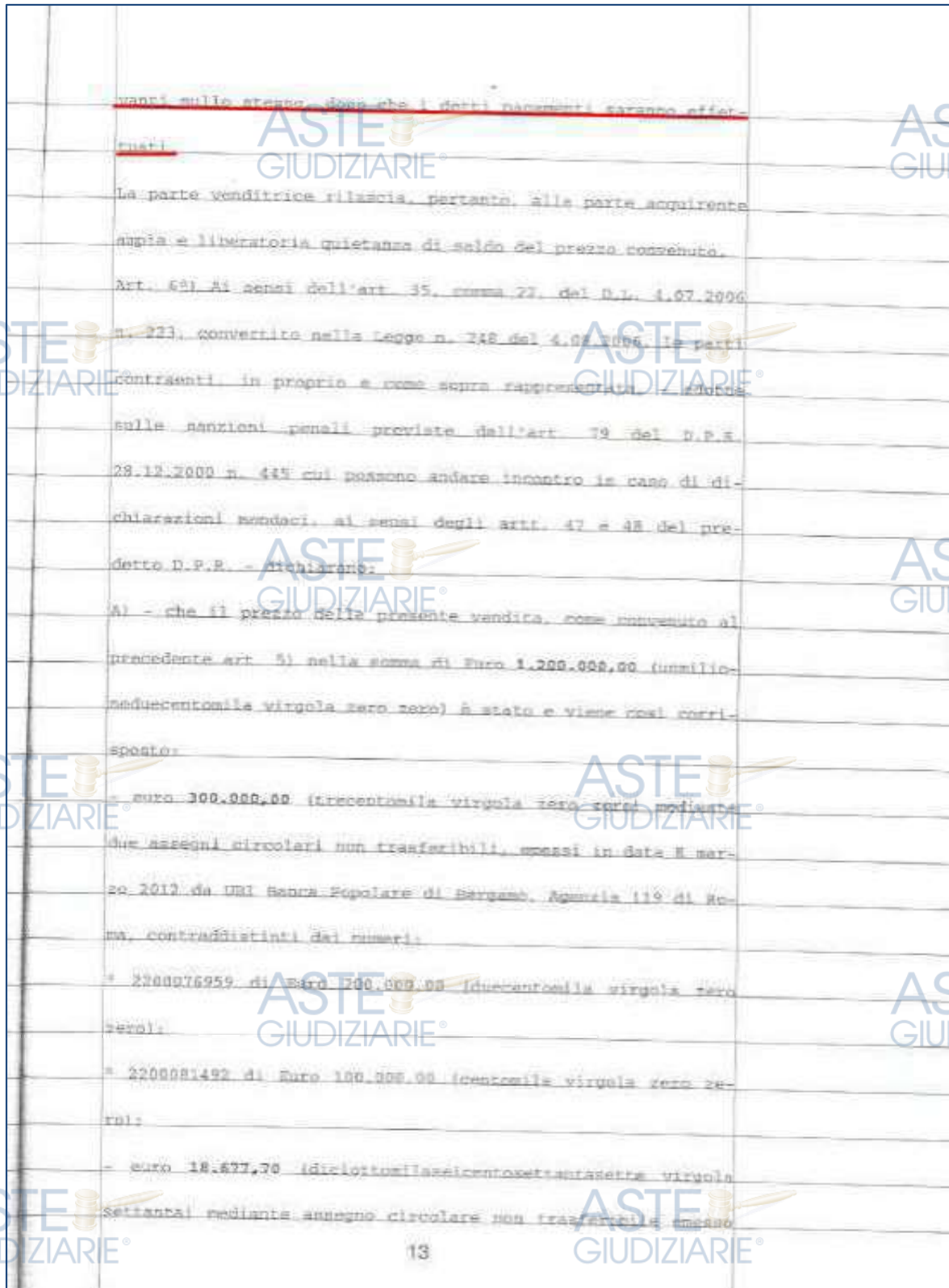


	costituire come posseduto dalla parte venditrice e noto alla parte acquirente, con la comproprietà pro quota delle parti, spazi, locali ed accessi in comune all'intero fabbricato e con i diritti e gli obblighi derivanti dal Regolamento del Condominio che, con le annesse tabelle millesimali, si trova depositato in atti del Notaio Antonio Rizzo di Roma giusta verbale in data 24 marzo 2006 rep. n. 44319, registrato a Ro- ma 5^a in data 4 aprile 2006 al n. 2644 serie 17 e trascritto a Roma 1^a il giorno 1 aprile 2006 al n. 26116 di formalità. Regolamento che la parte acquirente, dichiara di ben conosce- re, obbligandosi a rispettarlo per sé, successori ed aventi causa. Le parti si danno atto che i millesimi da attribuire all'ap- partamento oggetto di vendita, vengono convenzionalmente sta- biliti in misura pari ad 1/3 (un terzo) di quella di compe- tenza dell'originario appartamento (n.3) dal quale è stato scorporato, e ciò fino a quando non si procederà alla rivi- sione ufficiale delle tabelle millesimali, che sarà effettua- ta da Tecnico all'uopo designato. Art. 14 La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto compravenduto per esserne per- venuto come meglio indicato nelle premesse. La stessa [redacted] garantisce, inoltre, la libertà di quanto alienato da pignoramenti, vincoli, arretrati di imposte e tasse, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni.	
--	---	--

pregiudizievole, volendo in caso contrario essere tenuta al l'avvicino come per legge ad <u>esecuzione</u>. a) - dell'ipoteca iscritta a Roma 1° in data 28 marzo 2008 al n. 7127 di formalità annotata di surroga a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma in data 19 agosto 2008 al n. 18911 di formalità e di ulteriore surroga a favore della Ban- ca Nazionale del Lavoro S.p.A. in data 1 febbraio 2011 al n. 1811 di formalità (ipoteca iscritta su più unità immobili- ri), a garanzia del mutuo <u>il cui debito residuo in linea ca- pitale ammonta, alla data odierna, ad euro 1.340.419,12 (un- milione duecentoventamila trecentodiciannove virgola trentadue).</u> b) - dell'ipoteca iscritta a Roma 1° in data 30 dicembre 2010 al n. 35704 di formalità a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. (ipoteca iscritta su più unità immobiliari), a garanzia del mutuo <u>il cui debito residuo in linea capitale ammonta, alla data odierna, ad euro 385.431,77 (trecentot- tantottomilaquattrocentotrenta virgola ventisette).</u> <u>L'immobile compravenduto verrà liberato da tutti gravami con- trari alla forma di cui al successivo art. 6).</u> Art. 4° Il possesso legale e materiale di quanto compraven- duto è trasferito alla parte acquirente da oggi stesso per tutti i conseguenti effetti utili ed onerosi. <u>La parte acquirente, a mezzo del suo legale rappresentante dichiara che l'appartamento oggi compravenduto verrà accompi-</u>	11
--	-----------



	re, nel termine di 60 (sessanta) giorni da oggi e previa presentazione di un atto al Mediatore competente, a quello, sottoscritto, di cui la stessa è già proprietaria (appartamento di riferimento con il numero interno quattro), al fine di formare una unica unità immobiliare. <u>Art. 5°) Il prezzo della presente vendita è stato fissato e convenuto nella somma di Euro 1.200.000,00 (un milione duecentomila virgola zero euro).</u> Il detto prezzo di vendita è così regolato: A) quanto alla somma di euro 318.677,70 (trecentodiciottomilaseicentasette virgola settanta) la parte venditrice, dichiara di averla ricevuta e di riceverla, con le modalità di cui al successivo art. 5) e della somma stessa rilascia pertanto corrispondente quietanza; <u>B) quanto alla complessiva somma di euro 881.322,30 (ottocentottantunmila trecentoventidue virgola trenta) viene pagata, in data odierna, tramite assegni circolari non trasferibili, meglio appresso indicati, emessi a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. per l'estinzione del mutuo n. 715727 e per la riduzione in lire capitale del mutuo n. 674135, descritti al precedente art. 3, maggiorati entrambi degli interessi maturati e maturandi a tutte il 26 settembre s.a., gravanti anche sull'immobile col presente atto alienato, fermo restando l'obbligo della parte venditrice di ottenere, a tutti gli atti pure e senza, la cancellazione della sua ipoteca che</u>	
--	---	--





	in data 25 settembre 2012 da Banca Popolare di Bergamo, Agen- zia di Roma e contraddistinto con il n. 4100157297 a fa- vore della venditrice; - euro 389.503,39 (trecentottantanovemilacinquecentotré vir- gola trenta) vengono regolati, su richiesta della parte ven- ditrice, a mezzo di due assegni circolari non trasferibili emessi in data odierna dalla stessa Banca e Agenzia dell'im- porto di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) contraddistinto con il n. 2200084443 e dell'importo di euro 189.503,39 (centottantanovemilacinquecentotré virgola tren- ta) contraddistinto con il n. 2200084444 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., da utilizzarsi per estinguere il mutuo n. 733725 gravante sull'immobile alienato così come ne- glio precisato al precedente art. 3); - i restanti euro 491.819,00 (quattrocentunomilanovecento- trediciannove virgola zero zero) vengono regolati, su ri- chiesta della parte venditrice, a mezzo di tre assegni cir- colari non trasferibili emessi in data odierna dalla stessa Banca e Agenzia, di cui due dell'importo di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) contraddistinti con i n.ri 2200084443 e 2200084445 e uno dell'importo di euro 91.819,00 (novantunmilatrecentotrediciannove virgola zero zero) contrad- distinto con il n. 2200084446 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., da utilizzarsi per ridurre il mutuo n. 694155 in linea capitale (che ammonta dopo la riduzione, ad	
--	--	--



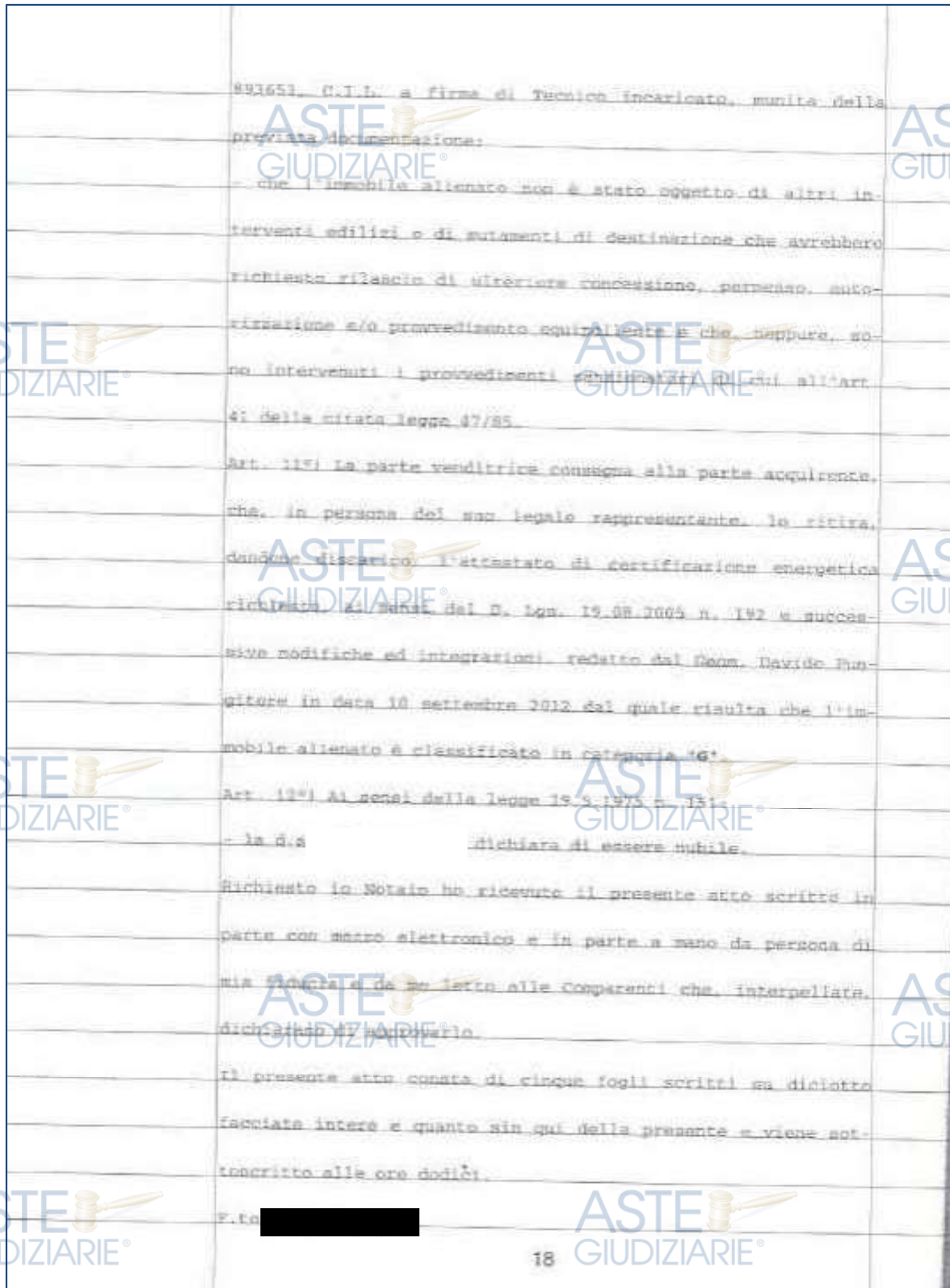
euro 749.964,86) che resterà garantita, dopo la restrizione di cui appresso, da ipoteca gravante su altro immobile di proprietà della parte venditrice. I predetti assegni circolari, su richiesta della parte venditrice, sono stati emessi - in considerazione dell'attuale legislazione che limita l'uso degli assegni circolari - direttamente all'ordine della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. al fine di poter essere immediatamente utilizzati dalla predetta parte venditrice. " per l'estinzione del residuo mutuo di cui alla lettera b) dell'art. 31, la cui relativa ipoteca verrà cancellata con le modalità previste dal R.D. n. 1 del 31.1.2007 convertito con modifiche nella L. n. 40 del 2.4.2007 (c.d. Decreto Bersani); " per la riduzione in linea capitale del mutuo di cui alla lettera a) dell'art. 31, la cui relativa ipoteca sarà cancellata, limitatamente all'immobile alienato (forma restante in garanzia sull'altra porzione immobiliare che rimane in proprietà alla parte venditrice), giusta atto di restrizione ipotecaria che verrà autenticato nella firma da me Notaio con atto immediatamente successivo alla presente compravendita; B) - che Essi contraenti sono avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto. Art. 7°) la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con esonero del competente Conservatore del R.R. II. da qualsiasi responsabilità al riguardo.	15
---	-----------



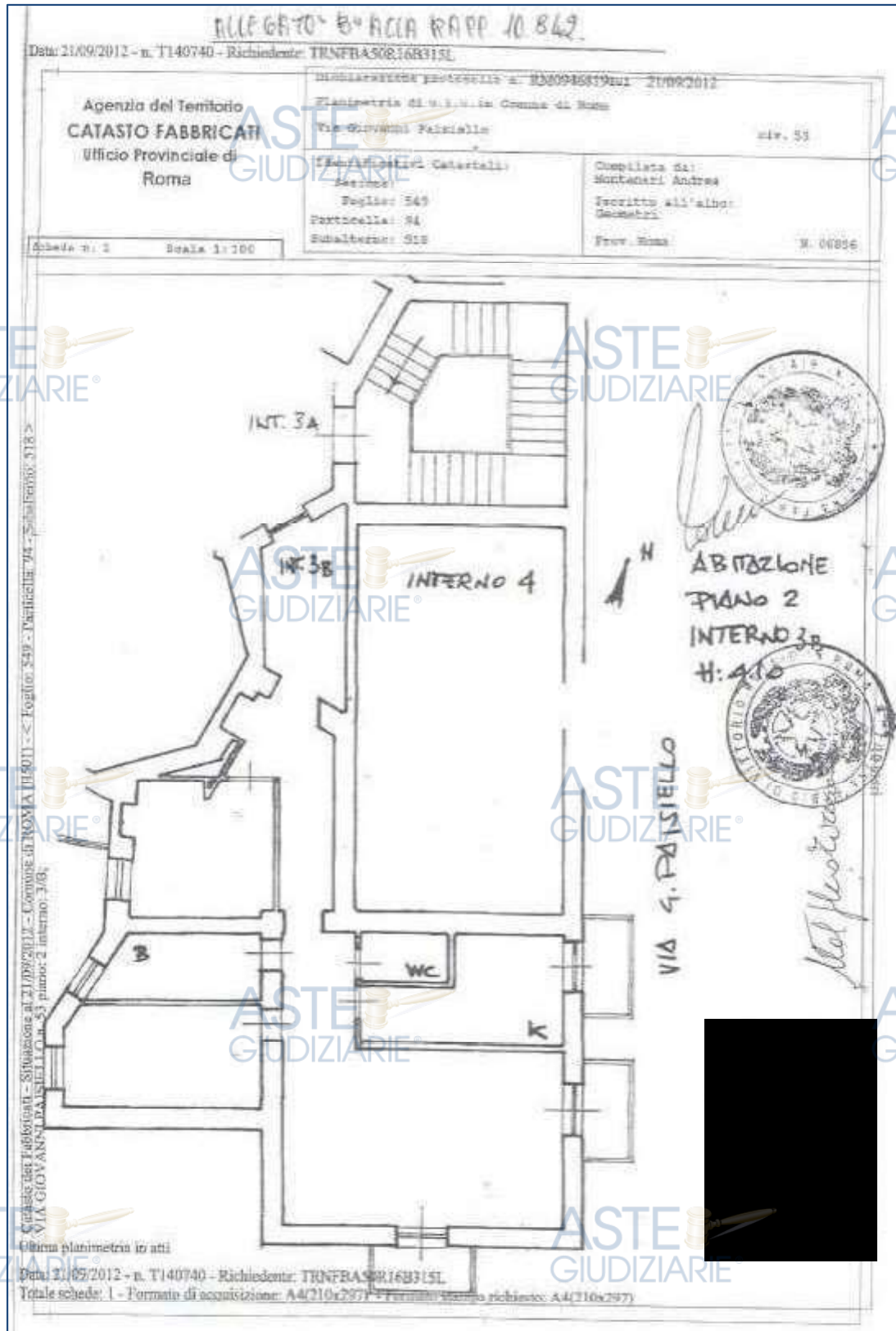
	Art. 8°) Le spese e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente. In quale chiede, che dalle imposte di registrazione, trascrizione e catastali dovute per la presente vendita venga detratta la somma di Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) versata a titolo di imposte di registro relativamente alla quota parte di Euro 300.000,00 del prezzo corrisposta a titolo di caparra confirmatoria in dipendenza del contratto preliminare di vendita a mio rogito in data 8 marzo 2012 rep. n. 24257/10667, registrato a Roma 1° il 13 marzo 2012 al n. 7261 serie 17 con euro 1.500,00 (di cui euro 1.500,00 a titolo di imposta proporzionale). Art. 9°) La venditrice d.essa [REDACTED] mi richiede che, sulla plusvalenza generata in suo favore dalla cessione da essa effettuata con il presente atto avente ad oggetto bene rientrante nel disposto del comma 494 articolo unico Legge 23.12.2005 n. 266, ai sensi della medesima citata norma ed in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1 D.P.R. n. 917/86, si applichi l'imposta sostitutiva del 20% (venti per cento) arrotondata in Euro 32.445,40 (trentaduemilaquattrocentoquarantacinque virgola quaranta) somma a me consegnata a mezzo assegno circolare non trasferibile emesso in data odierna da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. Agenzia di Roma n.63 e contraddistinto con il n.2653599348 perché provveda al suo versamento e a darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate.	
--	---	--



trale senza alcun altro essere.	
Art. 108) A norma del Testo Unico sull'Edilizia di cui al	
D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della legge n. 47/1985 e suc-	
cessive modificazioni, la parte venditrice, ai sensi degli	
artt. 47 e 48 del D.P.R. 36/12/2009 n. 445, previa ammoni-	
zione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in	
caso di dichiarazione mendace (ai sensi dell'art. 15 del pre-	
detto D.P.R. 445/2009), dichiara:	
- che il fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di ven-	
dità è stato edificato in virtù di regolari provvedimenti am-	
ministrativi, rilasciati in data anteriore al 1° settembre	
1967;	
- che per opere eseguite, senza autorizzazione amministrati-	
va, nell'appartamento in oggetto, nella sua originaria consi-	
stenza, il Comune di Roma ha rilasciato in data 22 maggio	
1998 concessione in sanatoria n. 112479 e in data 3 luglio	
1998 concessione in sanatoria n. 121989;	
- che per il frazionamento in due unità abitative (l'interno	
3/A e interno 3/B) è stata presentata in data 10 febbraio	
2009 D.I.A. protocollata con il n. 6590 e per opere in va-	
riante ulteriore D.I.A. in data 21 ottobre 2019 protocollata con	
il n. 52484;	
- che per lavori consistenti nella chiusura dell'ingresso	
dell'appartamento, che lo rendono intercluso, è stata presen-	
tata al Municipio II in data 29 febbraio 2012 prot. n.	
17	









Allegato 03 – Visura storica catastale del 08/04/2022

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:24:57
Numero Pratica: T38611/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/04/2022

Immobile di catasto fabbricati

Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/04/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROMA (H501A) (RM)
Foglio 549 Particella 94

Classamento:
Rendita: Euro 3.222,69
Zona censuaria 2,
Categoria A/2^o, Classe 5, Consistenza 8 vani
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525

Indirizzo: VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 164 m² Totale escluse aree scoperte ^{h)}: 159 m²

> **Intestati catastali**

> 1 [REDACTED]

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà¹ per 1/1

> **Dati identificativi**

dal 06/11/2012

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525

VARIAZIONE del 06/11/2012 Pratica n. RM1069913 In
atti dal 06/11/2012 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 125535.1/2012)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:

Comune: ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 502
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 518



	
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali	
Data: 08/04/2022 Ora: 11:24:57 Numero Pratica: T38611/2022 Pag: 2 - Segue	
> Indirizzo	
dal 06/11/2012 al 13/03/2018 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525 VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Interno 4 Piano 2	VARIAZIONE del 06/11/2012 Pratica n. RM1069913 in atti dal 06/11/2012 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 125535.1/2012)
dal 13/03/2018 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525 VIA GIOVANNI PAISIELLO n. 53 Piano 2	VARIAZIONE del 13/03/2018 Pratica n. RM0115776 in atti dal 13/03/2018 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 29008.1/2018) Annotazioni: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d. lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1010396, ricevuto il 30/05/2014
> Dati di classamento	
dal 06/11/2012 al 31/10/2013 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525 Rendita: Euro 2.520,31 Zona censuaria 2 Categoria A/7 ^o , Classe 5, Consistenza 8 vani	VARIAZIONE del 06/11/2012 Pratica n. RM1069913 in atti dal 06/11/2012 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 125535.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 31/10/2013 al 06/11/2013 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525 Rendita: Euro 3.222,69 Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^o , Classe 5, Consistenza 8 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2013 Pratica n. RM0910918 in atti dal 31/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 223102.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)-revisione parziale del classamento microzona 19 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004
dal 06/11/2013 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525 Rendita: Euro 3.222,69 Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^o , Classe 5, Consistenza 8 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2013 Pratica n. RM0953410 in atti dal 06/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 251831.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. RM0983122/2013 del 08/11/2013. Annotazioni: revisione parziale classamento microzona 19 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:24:57
Numero Pratica: T38611/2022
Pag: 3 - Fine

> **Dati di superficie**

dal 09/11/2015

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 525
Totale: 164 m²
Totale escluse aree scoperte : 159 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
06/11/2012; prot. n. RM1068913

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 549 Particella 94 Sub. 525

dal 06/11/2012 al 24/10/2017
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

dal 24/10/2017
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 26/09/2012 Pubblico ufficiale TORINA FABIO
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 24749 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 75454.1/2012 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal
22/10/2012

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 94 Subalterno 518

2. Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale GENGHINI
IGOR Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57153 -
FUSIONE DI SOCIETA PER INCORPORAZIONE Nota
presentata con Modello Unico n. 85917.1/2017 Reparto
PI di ROMA 1 in atti dal 03/11/2017

Visura telematica

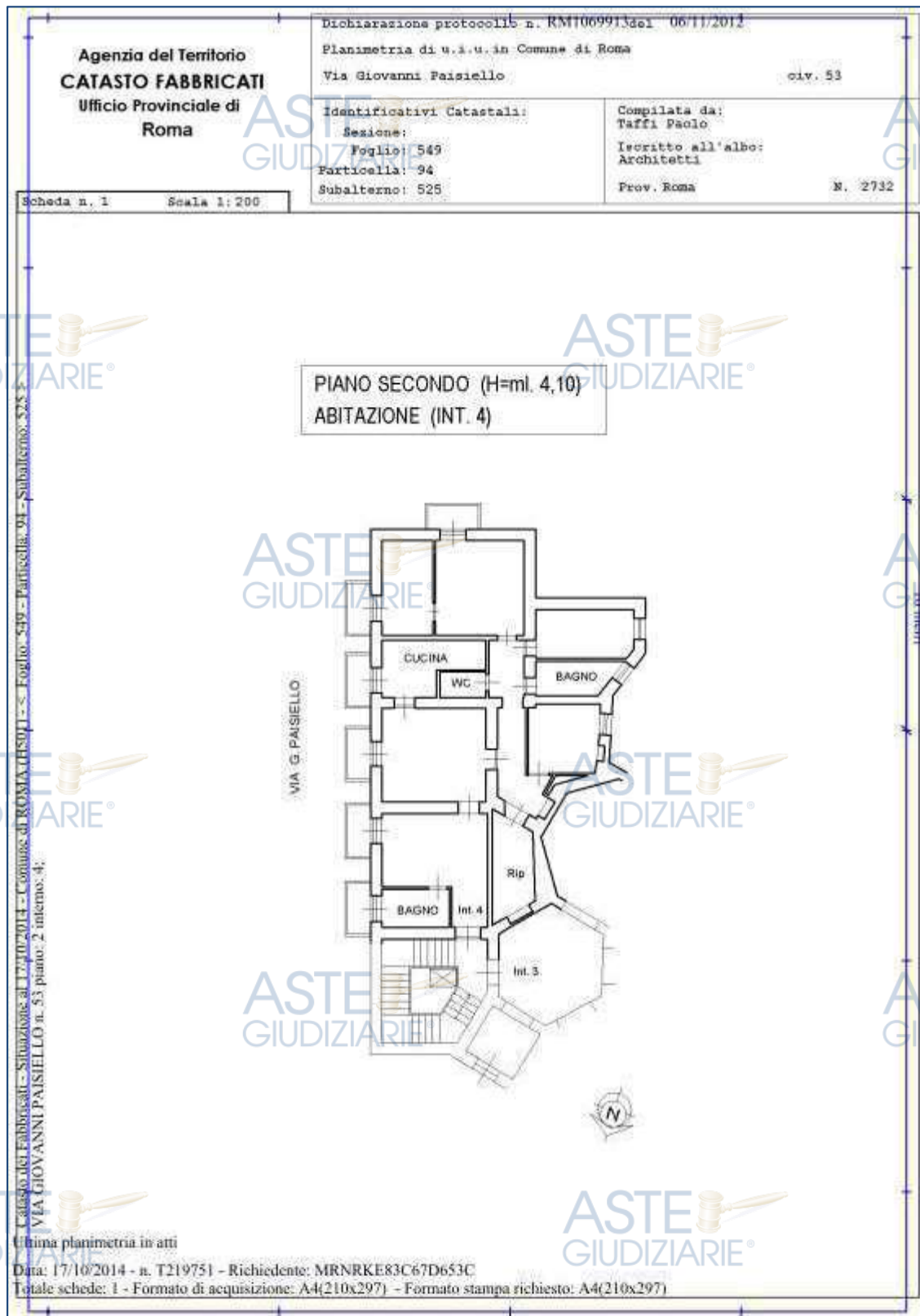
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
c) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria
d) A/7: Abitazioni in villini



Allegato 04 – Planimetria ultima in atti catastali





Allegato 05a – Offerte immobiliari - Appartamento Via Paraguay, 2 (1°)

Quadrifocale via Paraguay 2, Pinciano - Villa Ada, Roma

€1.500.000

Descrizione

PARIOLI - SPLENDIDA DIMORA DI RAPPRESENTANZA

Nelle vicinanze di Villa Borghese e Villa Ada, a pochi passi da Piazza Urghiera e dall'Università LUISS, uno splendido palazzo d'epoca ospita una gemma di rara bellezza. Una dimora dall'animo classico e sofisticato dal fascino senza tempo. Il palazzo, i cui dettagli sono perfettamente conservati, è impreziosito da una corte interna curata con una graziosa fontana immersa nel verde. Al quarto e penultimo piano troviamo un prestigioso appartamento di rappresentanza di circa 180mq. l'ingresso si apre sulla zona giorno con il salotto doppio, una cucina raffinata con un comodo balcone, mentre la zona notte si compone di tre generose camere da letto e tre bagni. La ricca esposizione, unitamente a una elegante combinazione di scelte materiche e cromatiche delle finiture, valorizza l'ambiente, che è arricchito da una straordinaria luce naturale che rendono questa dimora la scelta ideale per una clientela amante del bello, in una delle zone più ambite della capitale. Acquistando l'appartamento antistante si ha la possibilità di creare una residenza unica in piano.



REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	LU14 RA 102 - 10/11/2021
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento intera proprietà Classe immobile: ignota
SUPERFICIE	180 m² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (1 camera da letto, 1 altro), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	4° con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Disponibile dal 31/01/2024
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico - Fila ottica - Impianto di allarme - Porta blindata - Armadio a muro - Balcone Portiere intero giornata - Impianto tv centralizzato - Parzialmente Arredato - Giardino comune Infissi esterni in triplo vetro / legno - Espediente doppia
Costi	
PREZZO	€ 1.500.000
SPESA CONDOMINIO	€ 437/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1900
STATO	Ottimo / ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonoma, freddo
INDICE PREST. ENERGETICA RINNOVABILE	1,23 kWh/m² anno
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	Invernale estivo
EFFICIENZA ENERGETICA	183,89 kWh/m² anno
Planimetria	



Allegato 05b – Offerte immobiliari - Appartamento Via Paraguay, 2 (2°)

Immobiliare.it Accedi

2 di 20

Quadrilocale via Paraguay 2, Pinciano - Villa Ada, Roma

€ 2.150.000 4 locali 360 m² superficie 4 bagni 5 piani 3 stati

Mutuo su misura per te
Richiedi una simulazione personalizzata gratuita

DESCRIZIONE

DIMORA UNICA DI CHARME E RAPPRESENTANZA

Nelle vicinanze di Villa Borghese e Villa Ada, a pochi passi da Piazza Ungheria e dall'Università LUISS, uno splendido palazzo d'epoca accoglie al quarto e penultimo piano una splendida dimora di rappresentanza, dove il classico si offre al visitatore nella sua massima espressione. Il palazzo è impreziosito da una corte interna curata con una graziosa fontana immersa nel verde, un'oasi di tranquillità per gli abitanti del palazzo. Gli ambienti, premiati dalla tripla esposizione, si sviluppano su una superficie di circa 360 mq. l'ingresso introduce il salone doppio, una cucina abitabile con un grazioso balcone, tre camere da letto e tre bagni. La tripla esposizione, unitamente a una sapiente combinazione di scelte materiche e cromatiche delle finiture, valorizza gli ambienti, che sono pervasi di una straordinaria luce naturale e che rendono questa dimora la scelta ideale per una clientela amante del bello, in una delle zone più ambite della capitale. Acquistando l'appartamento limitrofo vi è la possibilità di creare una residenza unica al piano.



Caratteristiche	
RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	LUP4R4_506 - 14/11/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Interes proprietà Classe immobile signorie
SUPERFICIE	280 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1套), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	4°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Disponibile dal 01/03/2024
ALTRE CARATTERISTICHE	Fibra ottica - Porta blindata - Armadio a muro - Balcone - Portiere intera giornata Impianto tv centralizzato - Parzialmente Arredato - Giardino comune Infissi esterni in doppia vetro / legno - Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 2.150.000
SPESE CONDOMINIO	€ 417/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1910
STATO	Ottimo / ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo
INDICE PREST. ENERGETICA RINNOVABILE	2,2 kWh/m ² anno
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	Invernale estivo
EFFICIENZA ENERGETICA	18,3 kWh/m ² anno
Planimetria	



Allegato 05c – Offerte immobiliari - Appartamento Via Giovanni Battista Martini

Immobiliare.it

6 di 20

Appartamento via Giovanni Battista Martini, Pinciano - Villa Ada, Roma

€ 1.800.000

Mutuo su misura per te

Descrizione

LUMINOSO APPARTAMENTO ADIACENTE PIAZZA VERDI

Rif. 50208 - Piazza Verdi, a pochi passi da Villa Borghese e più precisamente in Via Giovanni Battista Martini, proponiamo all'interno di un elegante stabile d'epoca con servizio di portineria e parcheggio condominiale, la vendita di un luminoso appartamento con doppi ingressi sito al terzo piano di circa 270 mq composto da, due ampi ingressi, salone, 5 camere, due camere di servizio, cucina abitabile, tripli servizi, balcone e cantina. L'appartamento gode di una doppia esposizione sud/ovest e nord/est con ampi affacci sia su Via G.B. Martini che su un'ampia corte condominiale. I doppi ingressi ed il fatto che l'immobile è composto per gran parte da tramezzature, si presta ad un razionalizzato in due o più unità oltre che a molteplici soluzioni di ridistribuzione degli spazi interni.

Per ulteriori informazioni potete contattare il seguente recapito telefonico: Tel. 06.89172762 oppure potete inviare una email al seguente indirizzo: info@immobiliarecoppede.it Gruppo Immobiliare Coppede Srl Via Ombrone 3 00198 Roma. "Le presenti informazioni e planimetrie sono meramente indicative e non costituiscono elementi contrattuali".



REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V03238 - 07/11/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile: signoria
SUPERFICIE	270 m ² commerciale 275 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 + 15 cantine da letto, 3 altri, 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	3° con ascensori
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
POSTI AUTO	1 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico Fibra ottica Porta blindata Balcone Portiere intera giornata Impianto tv singolo Cantina Giardino comune Infissi esterni in vetro / legno Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 1.100.000
SPESE CONDOMINIO	Nessuna spesa condominiale
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
STATO	Da ristrutturare
RISCALDAMENTO	Autonomo, 12 radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo
EFFICIENZA ENERGETICA	 175 kWh/m ² anno
Planimetria	
	



Allegato 05d – Offerte immobiliari - Appartamento Via Liegi

Accedi

16 di 20

Appartamento viale Liegi, Pinciano - Villa Ada, Roma

€ 919.000

5 locali

183 m²

3 bagni

11000

Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza gratuita e personalizzata

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

Descrizione

ROMA - PARIOLI - VIALE LIEGI

Roma - Parioli - Viale Liegi. L'appartamento si trova in una zona prestigiosa di Roma e si trova al 1° piano di uno stabile di pregio di 5 piani. È composto da salotto doppio, 3 camere da letto, 1 cucina con tinello, 3 bagni finestrati, di cui uno al momento utilizzato come lavanderia. L'immobile dispone anche di due balconcini e una cantina. L'attacco è tutto interno su patio condominiale con ampio giardino. Ascensore. Doppio ingresso. La facciata del palazzo è stata ristrutturata nel 2018. Termosautoorisc. Buono stato.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Viale Ilegi - 01/12/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	162 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5 (3 camere da letto, 2 altri), 3 bagni, cucina abitabile
PIANO	2 piani: Seminterrato, 1° con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libera
ALTRE CARATTERISTICHE	Fibra ottica Porta blindata Esposizione interna Portiere intera giornata Impianto tv singolo Cantina Giardino comune Infissi esterni in doppio vetro / legno
Costi	
PREZZO	€ 1819.000
SPESE CONDOMINIO	€ 153/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1990
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a-radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonoma, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m ² anno
Planimetria	
	



Allegato 05e – Offerte immobiliari - Appartamento Via Antonio Bertoloni

The screenshot shows a real estate listing on the Aste Giudiziarie website. The main image is a large, bright living room with a high ceiling, large windows, and a wooden floor. To the right, there are two smaller images: one showing the exterior of the building and another showing a street view. Below the images, the listing details are provided: the address is 'Appartamento via Antonio Bertoloni, Parioli, Roma', the price is '€ 1.980.000', and there are icons for '6+ locali', '300 mt superficie', '3+ bagni', '9 piano', and 'libero'. A section titled 'Mutuo su misura per te' includes a 'CALCOLA' button and a 'CONSULENZA MUTUO' button. The 'Descrizione' section contains a detailed text about the property's features and the company's policy on surface area calculations.

Appartamento via Antonio Bertoloni, Parioli, Roma

€ 1.980.000

6+ locali 300 mt superficie 3+ bagni 9 piano libero

Mutuo su misura per te

Calcola Consuleza Mutuo

Descrizione

a Nervi S.p.A. vende un appartamento di alto pregio, 300 mq coperti oltre 9 mq di terrazza (Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale considerata). In splendido vilino Anni '20, interamente composto da grande ingresso-galleria, salone doppio con zona pranzo, studio, tre camere padronali, tripli servizi, camera e bagno di servizio. Per maggiori informazioni potete contattare i nostri uffici.



RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	4105 - 01/12/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	300 m ² commerciale 302 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+13 camere da letto, 3 altri, 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	3°, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Porta blindata Esposizione esterna Terrazza Impianto tv centralizzato Infissi esterni in vetro / legno

Costi	
PREZZO	€ 1.980.000
SPESA CONDOMINIO	€ 420/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1920
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	E: 175 kWh/m² anno

Planimetria	



Allegato 06 – Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate

