

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 Emilio De' Cavalieri, n.12, int.1

Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



CAPOBIANCO GIUSEPPE
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Roma
Ingegnere
24.01.2024 18:44:17
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



Cert n.RMB-909-IT18



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	5
7. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	6
8. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA	7
9. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	10
10. CONCLUSIONI.....	10
ALLEGATI.....	10



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 Emilio De' Cavalieri, n.12, int.1 - 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 Emilio De' Cavalieri n.12, int.1, distinto in catasto fabbricati al foglio n.549, particella 93, sub 3, Abitazione di tipo civile, piano Terra, int.1, categ. A/02, classe 4, consistenza vani 6,5, rendita € 2.249,17, superficie mq 128.

4. Ispezione catastale

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

- Atto di compravendita rep. 20176 del 30/10/2009 notaio Fabio Torina con sede in Roma, parte acquirente (all.n.01);
- Come riportato nella visura storica catastale del 08/04/2022 (all.n.02) allegata alla perizia Ing. Marcello Scifoni di aprile 2022, l'intestazione dell'immobile alla società [redacted] deriva dall'atto di fusione di società per incorporazione della [redacted] notaio Igor Genghini, rep. 57153 del 24/10/2017.

Dopo l'acquisizione del 2009 sull'immobile sono state apportate le seguenti modifiche e variazioni riportate nella visura storica catastale sopra citata (all.n.02):

- Variazione n.RM0244644 del 01/03/2010 – Migliore rappresentazione grafica;
- Variazione n.RM1274736 del 02/12/2013 – Diversa distribuzione degli spazi interni.

A seguito di questa variazione i vani sono aumentati da 6 a 6,5 e la rendita aumentata da € 2.076,16 ad € 2.249,17.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/01/2024 sono state riscontrate alcune variazioni interne rispetto alla planimetria ultima in atti catastali (all.n.03) relativa alla variazione n.RM1274736 del 02/12/2013, consistenti nella rimozione dei tramezzi divisorii tra



l'ingresso, il disimpegno e la stanza, realizzando così un unico locale. Nella cucina utilizzata come archivio, non sono visibili gli allacci idrici e del gas.

5. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Per quanto riportato all'art.9 dell'atto di compravendita rep.20176 del 30/10/2009 notaio Fabio Torina (all.n.01), la legittimità della costruzione deriva da: "...- che il fabbricato di cui è parte l'immobile alienato è stato edificato in virtù di regolari provvedimenti amministrativi, rilasciati in data anteriore al 1° settembre 1967; - che il suddescritto immobile non ha subito modifiche comportanti la necessità di ottenere concessioni, autorizzazioni o provvedimenti equipollenti e neppure sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art.41 L. 47/85...".

Tra la documentazione resa disponibile non è emersa la documentazione richiamata nella perizia di stima dell'Ing. Marcello Scifoni di aprile 2022 la quale recita: "...successivamente (al 1967) sono stati presentati i seguenti titoli":

- "D.I.A. prot.56388 del 11.11.2009" probabilmente collegata con la variazione catastale del 01/03/2010;

Dall'esame della documentazione resa disponibile dalla Società è stata reperita la C.I.L.A. prot.76536 del 12.11.2013. Questa probabilmente è collegata con la variazione catastale del 02/12/2013, inerente lavori di "Costruzione di un secondo bagno in zona baricentrica. Ripristino del bagno originario previa demolizione di tramezzi realizzati per la DIA prot.56388 del 11/11/2009. Parziale rifacimento dell'impianto elettrico in rispetto della 46/90". La pianta post opera del progetto allegato alla CILA è corrispondente a quella depositata in catasto il 02/12/2013 (ultima in atti) con causale "Diversa distribuzione degli spazi interni".

6. Commerciabilità delle costruzioni

Si segnala, preliminarmente, che la dichiarazione resa nell'atto di compravendita del 30/10/2009 (all.n.01) 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



previsto in precedenza nei rispettivi regolamenti edilizi. In particolare per la Città di Roma ogni costruzione da realizzarsi nel territorio capitolino, anche al di fuori del centro abitato o delle 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). In alternativa si sarebbe dovuto procedere ad esplicitazione dei richiamati "...regolari provvedimenti amministrativi...". Con la legge n.765/1967 (cd. legge ponte) è stato esclusivamente esteso a tutto il territorio nazionale l'obbligo di titolo abilitativo per l'edificazione già previgente per i centri abitati.

Sebbene la dichiarazione sulla "presunta legittimità della costruzione", resa nell'atto di compravendita citato, abbia reso possibile la stipula, di contro non può sanare l'eventuale illegittimità ed è, comunque, perseguibile dalla Pubblica Amministrazione.

Non essendo stata resa disponibile la documentazione relativa alle D.I.A. e C.I.L.A. menzionate nella precedente perizia di stima elaborata dall'Ing. Scifoni, non è stato possibile verificare se, al fine della regolarizzazione delle difformità riscontrate nel sopralluogo del 08/01/2024, sia sufficiente presentare una nuova planimetria in Catasto o disporre una C.I.L.A. in sanatoria.

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

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 seminterrato ed è composto da ingresso con zona giorno, una cucina con ripostiglio, due bagni, tre camere e tre disimpegni. Le ridotte finestre delle camere e della cucina, poste nella parte alta delle pareti, sono esposte a livello marciapiede di Via Paisiello. La finestra di un bagno è verso una chiostrina ed un bagno è privo di areazione diretta. Lo stato di manutenzione è generalmente buono.

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 nel 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.

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

- 1 - Appartamento Via Antonio Bertoloni, 1 – piano seminterrato (allegato n.04a), Palazzina di simili caratteristiche - Piano semiinterrato con entrata indipendente



composto da tinello con angolo cottura, 5 camere con bagno di cui due con guardaroba, ampia zona soggiorno con altro bagno. Superficie mq 250. Prezzo offerto € 890.000 - Valore unitario €/mq 3.560;

2 - Appartamento Piazza Pitagora – piano terra (allegato n.04b), Palazzina stile moderno con ampi balconi – Piano terra composto da ingresso con angolo cottura, soggiorno, due camere, bagno con ripostiglio, superficie mq 101. Prezzo offerto € 649.000 – Valore unitario €/mq 6.426;

3 - Appartamento Via Vincenzo Bellini – piano seminterrato (allegato n.04c), Palazzina stile tardo liberty anni '30 – Piano terra composto da tre camere, cucina, due bagni + corridoio e disimpegni, posto auto esclusivo in area condominiale, superficie mq 140. Prezzo offerto € 465.000 – Valore unitario €/mq 3.321;

4 - Appartamento Via Lorenzo Respighi, 3 – piano terra (allegato n.04d), Palazzina di modesto aspetto su stradina privata - Piano terra composto da ingresso/disimpegno, due camere, bagno, angolo cottura da disporre, superficie mq 58. Prezzo offerto € 395.000 – Valore unitario €/mq 6.810;

5 - Appartamento Via Bruno Buozzi, 7 – piano terra (venduto) (allegato n.04e), Palazzina anno 1920 - Piano terra composto da ingresso/disimpegno, due camere, cucina, bagno, superficie mq 106. Prezzo offerto € 390.000 – Valore unitario €/mq 3.679.

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Pinciano (Via Giovanni Paisiello) primo semestre 2023 (allegato n.05), 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,



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

con particolare riferimento alla ubicazione al piano seminterrato dell'unità oggetto di stima, risultano meglio comparabili gli appartamenti di cui ai punti 1 – 3 – 5, quindi, si ritiene congruo applicare al bene da stimare il **valore unitario di €/mq 3.500**.

9. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Sulla base delle misure estratte dalla planimetria catastale e dichiarate sulla visura dell'immobile, verificate a campione nel corso del richiamato sopralluogo, si può stabilire la superficie commerciale dell'appartamento oggetto di stima pari a mq 128. Applicando il valore unitario base di stima determinato dalla precedente indagine di mercato, pari ad €/mq 3.500,00, si calcola il valore commerciale dell'appartamento pari ad **€ 448.000,00=**.

10. Conclusioni

Eventuali pratiche di sanatoria, necessarie alla definizione delle modifiche interne se eseguite senza la preventiva comunicazione ai competenti Uffici Comunali, e relativi costi, stimabili in poche migliaia di Euro, non incidono sostanzialmente sul valore dell'immobile.

Allegati



il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Allegato 01 – Atto di compravendita del 30/10/2009

N. 20176 del Repertorio
N. 3545 della Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2009 (duemilanove), il giorno 30 (trenta) del mese di
ottobre

10-10-2009

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] resi-
dente a [redacted] codice fiscale [redacted]

- [redacted]
residente a [redacted] codice fi-
scale [redacted]

- [redacted]

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella
sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione
per conto ed in rappresentanza della:

- [redacted] con sede in [redacted]
[redacted] presso la quale è domiciliato per
ragione della carica, capitale sociale Euro 2.000.000.00 €

interamente versato, iscritta al REA con il n. 1095331, co-
dice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Im-
prese di Roma 08438401005, a quanto in oggetto autorizzato
dal Consiglio di Amministrazione della Società medesima in
data 19 ottobre 2009 e di cui al relativo verbale che, per
estratto autenticato da me Notaio in data 20 ottobre 2009
rep. n. 20156, trovasi allegato sotto la lettera TM a mio
precedente atto del 20 ottobre 2009 rep. n. 20157/9533
i componenti, della cui identità personale, qualifica e po-
teri, io Notaio sono certo, col presente atto convergono e
stipulano quanto segue:

Art. 1° [REDACTED] per la
quota di 1/2 (un mezzo) indivisa ciascuna e, comunque, soli-
dalmente per l'intero, vendono e trasferiscono alla [REDACTED]
[REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed
acquista, la seguente porzione immobiliare facente parte del
fabbricato sito in Roma, Via Emilio de' Cavalieri n. 12 e
precisamente:

- appartamento posto al piano seminterrato (in catasto piano
terra), distinto con il numero interno 1 (uno), composta di
ingresso, tre camere, cucina, due corridoi e ripostiglio,
confine con Via Giovanni Paisiello, proprietà Emilio
Goldschmied o aventi causa, proprietà condominiale (abita-
zione del portiere), salvo altri;

l'appartamento in oggetto è riportato in Catasto Fabbricati



del Comune di Roma, al foglio 549, particella 93, sub. 3, Via Emilio de' Cavalieri n. 12, piano T, int. 1, cat. A/2, cl. 1, vani 5, R.C.E. 1:301,47.	
Art. 2°) Quanto in oggetto è compravenduto nel suo attuale stato di fatto e di diritto, con ogni accessione e pertinen- za, usi, azioni e ragioni, annessi e connessi, servitù atti- ve e passive queste ultime, se ed in quanto legalmente co- stituite, come possedute dalla parte venditrice e note 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 obblighi derivanti dalle leggi che re- golano il condominio negli edifici.	
Art. 3°) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto alienato ad essa pervenuto per successione legittima al signor _____ de- _____ la cui eredità è stata ac- cettata con beneficio d'inventario giusta verbale ricevuto dal Cancelliere della Pretura Unificata di Roma in data 19 gennaio 1989, trascritto a Roma 1° il 30 gennaio 1989 al n.ri 10607/6693 (denuncia di successione registrata a Roma il 6 dicembre 1989 al n. 8 vol. 12869 e trascritta a Roma 1 il 17 marzo 1990 al n.ri 27049/17565).	
La medesima parte venditrice garantisce, inoltre, la libertà di quanto alienato da pesi, oneri, vincoli, arretrati di im- poste e tasse, privilegi anche fiscali, iscrizioni e tra-	



		scrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere
		tenute all'estinzione come per legge.
		Le medesime parti venditrici dichiarano che al loro comune
		dante causa l'immobile oggetto del presente atto era parve-
		nuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Sern-
		fino Gloriani di Roma in data 11 giugno 1965 rep. n.
		51170/6940, registrato a Roma il 21 giugno 1965 al n. 7239
		serie A vol. 1810 e trascritto a Roma il 23 giugno 1965 al
		n.ri 43923/29189.
		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.
		Art. 5°) Il prezzo della presente vendita è stato fissato e
		convenuto nella somma di euro
		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 so-
		pra convenuto.
		Art. 6°) Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4.07.2006
		n. 231, convertito nella legge n. 248 del 4.8.2006, le parti
		contraenti, edotte sulle sanzioni penali previste dall'art.
		79 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 cui possono andare incontro
		in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt. 47 e
		48 del predetto D.P.R. - dichiarano che il prezzo della pre-
		4



ente vendita, come convenuto al precedente art. 5) nella	
somma di	ro
) è stato e viene corrisposto con le seguenti modalità:	
sono	
stati versati, a titolo di prenotazione e caparra conferma-	
toria, mediante n. 2 (due) assegni circolari non trasferibili	
li di	
no, emessi in data 8 giugno 2009 da Banca Popolare di Berga-	
mo, ag.119 di Roma e contraddistinti dal n. 2200018571,	
quello a favore della signora	
e dal n.	
2200018572, quello a favore della signora	
quanto ai restanti	
) vengono versati mediante n. 2	
(due) assegni circolari non trasferibili da euro	
ciascuno e n.2	
(due) assegni circolari non trasferibili da euro	
ciascuno tutti emessi in data odierna da Banca Popolare di	
Bergamo ag.119 di Roma e contraddistinti, dai numeri	
e	
e (euro	
quelli a favore della signora	
e dal	
numeri	
e	
e (euro	
i quelli a favore della signora	
e	
5	



	Art. 7°) La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale con esenzione del competente Conservatore dei RR.II. da qualsiasi responsabilità al riguardo.	
	Art. 8°) Le spese e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte acquirente.	
	Art. 9°) A norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico sull'Edilizia) e della legge n. 47/1985 e successive modificazioni, le venditrici, ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci (ai sensi dell'art. 76 del predetto D.P.R. 445/2000), dichiarano:	
	- che il fabbricato di cui è parte l'immobile alienato è stato edificato in virtù di regolari provvedimenti amministrativi, rilasciati in data anteriore al 1° settembre 1967;	
	- che il suddescritto immobile non ha subito modifiche comportanti la necessità di ottenere concessioni, autorizzazioni o provvedimenti equipollenti e neppure sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 cit. L. 47/85.	
	Art. 10°) In merito alla qualificazione energetica dell'immobile in oggetto, le parti, in proprio e in persona come sopra, dichiarano di essere state - in epoca precedente alla odierna stipula - esaurientemente edotte, da me Notaio, circa le previsioni e gli obblighi, con onere a carico della	
	6	



parte venditrice, in materia di certificazione energetica,	
portati dal D. Lgs. 19.08.2005 n. 192, come integrato e mo-	
dificato con il D. Lgs. 29.12.2006 n. 311 (oggi abrogato li-	
mitatamente ai commi 3° e 4° dell'art. 6 ed ai commi 8° e 9°	
dell'art. 15).	
Art. 11°) Ai sensi della legge 19.5.1975 n. 151 le parti di	
chiarano:	
- la signora [redacted] di essere vedova;	
- La signora [redacted] di essere coniugata in regi-	
me di separazione dei beni e che comunque quanto alienato è	
bene personale per esserle pervenuto in forza della quindi-	
cata successione.	
Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto in	
parte con mezzo elettronico ed in parte a mano da persona di	
mia fiducia e da me letto ai comparenti che, interpellati,	
dichiarano di approvarlo.	
Il presente atto consta di due fogli scritti su sei fasciate	
interi e quanto sin qui della presente e viene sottoscritto	
alle ore undici e minuti trenta.	
F.to: Elena DANEO	
* [redacted]	
* [redacted]	
* Dott. Fabio TORINA Notaio	
Registato a base 5 il giorno 5.11.2019 al	
N. 21095 S. IT. Copia conforme all'origi	





Allegato 02– Visura storica catastale del 08/04/2022

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:21:02
Numero Pratica: T33997/2022
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 93 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di ROMA (H501A) (RM)
Foglio 549 Particella 93

Classamento:
Rendita: Euro 2.249,17
Zona censuaria 2,
Categoria A/2nd, Classe 4, Consistenza 6,5 vani
Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

Indirizzo: VIA EMILIO DE' CAVALIERI n. 12 Interno 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: 128 m² Totale escluse aree scoperte ⁰¹: 128 m²

> Intestatari catastali

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale
Comune di ROMA (H501) (RM)
Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:21:02
Numero Pratica: T33997/2022
Pag: 2 - Segue

> Indirizzo

dall'impianto al 01/03/2010

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

VIA EMILIO DE' CAVALIERI n. 12 Piano T

Partita: 191566

dal 01/03/2010

VARIAZIONE del 01/03/2010 Pratica n. RM0244644 in
atti dal 01/03/2010 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE
GRAFICA (n. 22154.1/2010)

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

VIA EMILIO DE' CAVALIERI n. 12 Interno 1 Piano T

> Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

Rendita: Lire 3.780

Zona censuaria: 2

Categoria A/2ⁿⁱ, Classe 1, Consistenza 6 vani

Partita: 191566

dal 01/01/1992 al 01/03/2010

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

Rendita: Euro 1.301,47

Rendita: Lire 2.520.000

Zona censuaria: 2

Categoria A/2ⁿⁱ, Classe 1, Consistenza 6 vani

Partita: 191566

dal 01/03/2010 al 23/02/2011

VARIAZIONE del 01/03/2010 Pratica n. RM0244644 in
atti dal 01/03/2010 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE
GRAFICA (n. 22154.1/2010)

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

Rendita: Euro 1.301,47

Zona censuaria: 2

Categoria A/2ⁿⁱ, Classe 1, Consistenza 6 vani



	
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali	
Data: 08/04/2022 Ora: 11:21:02 Numero Pratica: T33997/2022 Pag: 3 - Segue	
dal 23/02/2011 al 06/11/2013 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3 Rendita: Euro 1.301,47 Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^o , Classe 1, Consistenza 6 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/02/2011 Pratica n. RM0252285 in atti dal 23/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25680.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94).
dal 06/11/2013 al 02/12/2013 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3 Rendita: Euro 2.076,16 Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^o , Classe 4, Consistenza 6 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/11/2013 Pratica n. RM0936445 in atti dal 06/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 242250.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. RM0970115/2013 del 07/11/2013 Annotazioni: revisione parziale classamento microzona 19 ai sensi dell'art. 1 comma 335 legge 311/2004
dal 02/12/2013 al 14/11/2014 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3 Rendita: Euro 2.249,17 Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^o , Classe 4, Consistenza 6,5 vani	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 02/12/2013 Pratica n. RM1274736 in atti dal 02/12/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 343090.1/2013) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
dal 14/11/2014 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3 Rendita: Euro 2.249,17 Zona censuaria 2 Categoria A/2 ^o , Classe 4, Consistenza 6,5 vani	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/11/2014 Pratica n. RM0751566 in atti dal 14/11/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 154146.1/2014) Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94).
> Dati di superficie	
dal 09/11/2015 Immobile attuale Comune di ROMA (H501) (RM) Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3 Totale: 128 m ² Totale escluse aree scoperte : 128 m ²	Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 02/12/2013, prot. n. RM1274736
> Altre variazioni	



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:21:02
Numero Pratica: T33997/2022
Pag: 4 - Segue

dal 02/03/2021 al 20/10/2021

Immobile attuale

Comune di H501 (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

VARIAZIONE del 02/03/2021 Pratica n. RM0081714 in
atti dal 02/03/2021 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO
(n. 39232.1/2021)

Annotazioni: per l'unità immobiliare censita al foglio:
549 particella: 93 sub: 3, e' valido il classamento a far
data dal 06/11/2013 fino al 02/12/2013 in z.c.2, categoria
a/2, classe 1, consistenza vani 6, rendita euro 1.301,47,
come da sentenza provvisoriamente esecutiva n. 1115
della ctr di roma sez. 04, depositata il 23/02/2021,
emessa sul ricorso id. kk2 3022846 notificato il
12/03/2020.

dal 20/10/2021

Immobile attuale

Comune di H501 (H501) (RM)

Foglio 549 Particella 93 Subalterno 3

VARIAZIONE del 20/10/2021 Pratica n. RM0378015 in
atti dal 20/10/2021 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO
(n. 161115.1/2021)

Annotazioni: per l'unità immobiliare censita al foglio:
549 particella: 93 sub: 3, e' valido il classamento a far
data dal 06/11/2013 fino al 02/12/2013 in z.c.2, categoria
a/2, classe 1, consistenza vani 6, rendita euro 1.301,47,
come da sentenza definitiva n.1115 della ctr del lazio
sez. 04, depositata il 23/02/2021, emessa sul ricorso id.
kk2 3022846 notificato il 12/03/2020.

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 549 Particella 93 Sub. 3

dal 07/12/1988 al 07/12/1988
(deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 07/12/1988 al 30/10/2009
Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 07/12/1988 - US Sede ROMA (RM)
Registrazione Volume 17670 n. 18 registrato in data
12/05/1998 - SUCCESSIONE Voltura n. 37652.1/1998 -
Pratica n. 348282 in atti dal 03/04/2001

dal 07/12/1988 al 30/10/2009

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

dal 07/12/1988 al 30/10/2009

Diritto di: Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 2)

dal 30/10/2009 al 24/10/2017

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 30/10/2009 Pubblico ufficiale TORINA FABIO
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20178 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico
n. 80479.1/2009 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal
05/11/2009

dal 24/10/2017

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 24/10/2017 Pubblico ufficiale GENGINI
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



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/04/2022
Ora: 11:21:02
Numero Pratica: T33997/2022
Pag: 5 - Fine

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi 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



Allegato 03– Planimetria ultima in atti catastali

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollo n. RM1274736 del 02/12/2013 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Emilio De' Cavalieri civ. 12	
Scheda n. 1 Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 549 Particella: 93 Subalterno: 3	Compilata da: Taffi Paolo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Roma N. 02732

**PIANO TERRA (INT. 1)
ABITAZIONE (H=ml. 3,35)**

Ultima planimetria in atti
Data: 29/05/2014 - n. T286516 - Richiedente: CLMMCR82T69G791G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato 04a– Offerte di mercato - Appartamento Via Antonio Bertoloni

Accedi

< 1 di 52 >

ASTE GIUDIZIARIE®

CHIAVI di ROMA

18 Foto • 3 Planimetria • 2 FotoPlan • 0 Virtual Tour • 0 Video

Appartamento via Antonio Bertolini 1, Parioli, Roma

€ 890.000 1+ locali 290 m² superficie 3+ bagni 8 piano

Mutuo su misura per te
Richiedi la tua simulazione personalizzata online.

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

Descrizione:

VENDITA APPARTAMENTO VIA ANTONIO BERTOLINI

Parioli più precisamente In Via Antonio Bertolini proponiamo in vendita un appartamento completamente ristrutturato, posto al piano semi interrato con entrata indipendente, di una palazzina signorile con ascensore composto da:

- salone doppio con camino elettrico;
- bagno di servizio;
- cucina abitabile;
- zona di servizio formata da camera da letto, bagno e ripostiglio;



- 2 camere matrimoniali con bagno in comune.

L'immobile risulta essere completamente ristrutturato:

- porta blindata;
- videocitofono;
- pavimenti in gres porcellanato effetto marmo;
- controsoffitto;
- impianti modernizzati;
- termo arredi;
- finestre doppio vetro apertura vasistas;
- inferiate;
- illuminazione totalmente a led;
- aria condizionata caldo/freddo;

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con le valvole termostatiche e comprende anche il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Il condominio offre il servizio di portierato garantendo sicurezza e privacy. Le spese condominiali ammontano ad Euro 500,00/mese (compreso l'obolo del riscaldamento). Per chi cerca i mezzi troviamo:

- a 700 metri la stazione ferroviaria "Esquilie" posta sulla linea Roma-Civitacastellana-Viterbo che collega la zona all'Auditorium Museo della Musica, Villaggio Olimpico, Stadio Flaminio, Palazzetto dello Sport;
- a 500 metri la fermata del bus "Monte Parioli" con la linea S2 che porta Galleria Borghese, Bioparco, Barberini Via Paisiello, Via Veneto, Barberini (Metro A);
- a 450 metri la fermata del bus "Civini F./gastaldi B." con la linea 982 che porta alla Stazione Quattro Venti, Villa Pamphili, Stazione San Pietro, Lepanto (Metro A) Ottaviano (Metro A).

Via Antonio Bertolini è tra le vie più prestigiose di Roma, sede di numerose ambasciate e ville della nobiltà romana. L'immobile è situato di fronte all'ingresso principale della clinica Mater Dei nel cuore del quartiere PARIOLI, sede di importanti scuole, banche, negozi, farmacie, locali e ristoranti di lusso.

- 350 metri Viale Parioli;
- 250 metri Via Antonelli;
- 850 metri Viale Lungotevere;
- 750 metri Viale Romania (università Iulio);
- 300 metri Piazza San Pietro del Cielo;
- 550 metri Piazza Ungheria;
- 350 Piazza Pitagora;
- 700 metri Piazza Euclide;
- 1,2 km Villa Borghese;

Per ulteriori informazioni contattare CHIAVI DI ROMA IMMOBILIARE con sede in Roma, Viale dei Parioli n. 13/A Telefono 06.85357066 referente Agente Immobiliare Stefano Denecchio cellulare 392.1340849. I servizi offerti dalla nostra agenzia: • Inserimento del vostro immobile su portali internet immobiliari con alta visibilità grazie a foto e planimetrie definite • Valutazione immobiliare gratuita e senza impegno del Vostro immobile • Consulenza finanziaria • Consulenza per investimenti immobiliari • Assistenza contrattuale sia nella vendita che nell'acquisto • Assistenza Tecnica Catastale • Assistenza Notarile • Assistenza Legale.

Caratteristiche

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Bertolini - 21/07/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobiliare signorile
SUPERFICIE	250 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	5+ (5 camere da letto, 2 altri), 3+ bagni, cucina abitabile
PIANO	Seminterrato, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	8 piani
DISPONIBILITÀ	Libero



ALTRE CARATTERISTICHE	
Caminetto	VideoCitofono
Porta blindata	Esposizione interna
Portiere intera giornata	Impianto tv centralizzato
Infilassi esterni in doppio vetro / PVC	

Costi	
PREZZO	€ 890.000
SPESA CONDOMINIO	€ 500/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1937
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
INDICE PREST. ENERGETICA RINNOVABILE	11,87 kWh/m ² anno
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	Invernale (°C) estivo (°C)
EFFICIENZA ENERGETICA	A1 - 48,23 kWh/m ² anno

Planimetria	

Allegato 04b– Offerte di mercato - Appartamento Piazza Pitagora

Immobiliare.it

Accedi

< 1 di 999+ >

Trilocale piazza Pitagora,, Parioli, Roma

€ 649.000

101 m² superficie
1 bagno
1 piano

Mutuo su misura per te:
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita.

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

Descrizione

VENDITA TRILOCALE PARIOLI

Proponiamo la vendita di un appartamento, ubicato all'interno del quartiere Parioli, in una delle vie più esclusive della zona. Il quartiere che si sviluppa nella parte nord della città, è caratterizzato dall'eleganza delle costruzioni d'epoca e dalla presenza di molte aree verdi. La zona risulta facilmente raggiungibile con mezzi privati anche se non manca una buona rete di mezzi pubblici di superficie. La via è da considerarsi residenziale anche se nelle immediate vicinanze ci sono attività commerciali di ogni genere, facilmente raggiungibili a piedi. L'appartamento è ubicato all'interno di uno stabile signorile servito da ascensore, con servizio di portineria, posto al piano terra senza spazio esterno. L'immobile si sviluppa su una superficie complessiva di circa 100 mq ed è composta da un ampio ingresso con la predisposizione per l'angolo cottura, soggiorno - due camere, disimpegno e servizio con ripostiglio. Caratterizzano la proprietà pregiati rifiniture e pavimentazione in parquet. Ottima esposizione. Completa la proprietà una cantina di pertinenza. (Cod. 11244).



Caratteristiche	
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	11244 - 15/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento
SUPERFICIE	101 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	3-12 camere da letto, 1 altro, 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	Piano terra, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	9 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cantina Giardino comune
Costi	
PREZZO	€ 649.000
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Detto / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Centralizzato
EFFICIENZA ENERGETICA	G 1 kWh/m ² anno
Planimetria	

Allegato 04c– Offerte di mercato - Appartamento Via Vincenzo Bellini

ASTE GIUDIZIARIE®

Trading Real Estate

Accedi

10 di 52

Foto Foto

Planimetria

Quadrilocale via Vincenzo Bellini 14, Pinciano - Villa Ada, Roma

€ 465.000

4 locali Superficie bagno piano

Mutuo su misura per te
Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA CONSULENZA MUTUI

Descrizione

PARIOLI PINCIANO QUADRILOCALE

Nell'elegante quartiere Parioli/Pinciano, e precisamente in Via Vincenzo Bellini, ad un passo dalla splendida Piazza Verdi, dominata dal monumentale edificio dell'ex Istituto Poligrafico dello Stato, futuro centro direzionale Eriel, in stile tardo liberty, proponiamo in vendita, in prestigioso stabile d'epoca risalente agli anni '30, con servizio di portierato intera giornata e ascensore, appartamento di 140 mq commerciali, posto al piano terra nel distacco su cortile interno e piano seminterrato nel distacco su via Bellini.

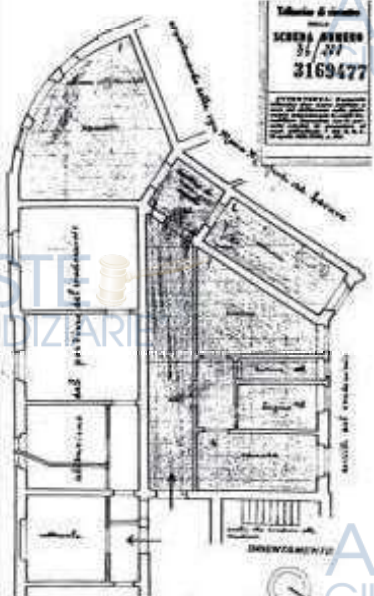
Attualmente è così composta: ingresso, corridoio, 3 camere, disimpegno, cucina, studio, reception, salotto, doppi servizi, due ripostigli/archiivi, sopralcieli.

La presenza di tramezzature interne ne rendono comunque possibile una diversa distribuzione degli spazi.

Posto auto condominiale scoperta, ad utilizzo esclusivo.

Dato la posizione strategica, nel cuore di uno dei quartieri più prestigiosi della capitale, in una zona centralissima, servita da mezzi pubblici di trasporto, locali commerciali, uffici, importanti scuole e università, l'immobile si presta ottimamente come utilizzo professionale e investimento da mettere a reddito, anche in previsione dell'imminente apertura del nuovi uffici Enel nello stabile della ex Zecca.



Caratteristiche	
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EX-B4695052 - 06/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Appartamento Intera proprietà Classe immobile signoria
SUPERFICIE	140 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	4 (2 camere da letto, 2 altri, 2 bagni, cucina abitabile)
PIANO	2 piano, da Seminterrato a Piano terra, con ascensore
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
POSTI AUTO	1 in parcheggio/garage comune
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico Porta blindata Portiere intera giornata Impianto tv centralizzato Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 465.000
SPSE CONDOMINIO	€ 175/mese
CAUZIONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1937
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
EFFICIENZA ENERGETICA	 $\leq 175 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$
Planimetria	
	



Allegato 04d– Offerte di mercato - Appartamento Via Lorenzo Respighi

1 di 999+

1834 Foto - La Planimetria

Bilocale via Lorenzo Respighi 7, Parioli, Roma

€ 395.000

100 m² 39 m² 50 m² 100 m²

Mutuo su misura per te

Richiedi una consulenza personalizzata gratuita

CALCOLA CONSULENZA MUTUO

Descrizione

PARIOLI- BILOCALE IN VENDITA

Nel cuore di Parioli, in una incantevole stradina privata, si trova questo bellissimo appartamento di circa 60mq. L'appartamento, completamente ristrutturato, è così composto: salotto, camera da letto con zona per cabina armadio, bagno e antibagno per lavanderia. Per quanto riguarda l'angolo cottura sono state predisposte due diverse sistemazioni per dare la possibilità di scelta all'acquirente. Si trova al piano terra ma gli affacci sono da 1 piano. È molto silenzioso e luminoso (ci sono in tutto 7 finestre con gli infissi nuovi PVC e doppio vetro). Zona molto ben servita e collegata. Riscaldamento autonomo. Portiere.



Caratteristiche	
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Paroli Resplighi - 09/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Apartamento Intera proprietà Classe immobile signorile
SUPERFICIE	58 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	Piano terra, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	4 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Fibra ottica Porta blindata Armadio a muro Portiere intera giornata Impianto tv centralizzato Infissi esterni in doppio vetro / PVC Esposizione doppia
Costi	
PREZZO	€ 395.000
SPESE CONDOMINIO	€ 100/mese
CALZUONE	Non indicata
Efficienza energetica	
ANNO DI COSTRUZIONE	1954
STATO	Ottimo / Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori
EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 3,51 kWh/m ² anno
Planimetria	
	



Allegato 04e– Offerte di mercato - Appartamento Via Bruno Buozzi

Immobiliare.it

VENDUTO

VENDUTO

VENDUTO

Trilocale viale Bruno Buozzi 7, Parioli, Roma

€ 390.000

106 m²

1 letto

1 bagno

1 terrazzo

Il mutuo ideale per te

Calcola mutuo

Mutuo su misura per te

Consulenza mutuo

Descrizione

Nelle immediate vicinanze di Piazza Pitagora, l'agenzia immobiliare Tecnocrete di zona Parioli propone in vendita un trilocale ristrutturato.

In uno stabile del 1820 con ascensore ai piani e portineria tutta la giornata, l'appartamento di 106 mq. è posto al primo terra ed è così formato: grande ingresso, tre grandi camere, un piccolo disimpegno e un servizio.

L'esposizione è sud-est.

Le spese condominiali sono pari a euro 200,00 ogni trimestre e le spese del riscaldamento sono pari a euro 150,00 per stagione.



Offerta: uso investimento e attualmente è locato con rendita annua pari a euro 14.400,00.

Tutti i servizi di pubblica utilità sono raggiungibili a piedi, come farmacie, scuole, bar, parchi pubblici, farmacie, negozi pubblici.

Caratteristiche

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	00259462 - 23/11/2023
CONTRATTO	Vendita
TITOLO	Appartamento Intera proprietà Classe immobile media
SUPERFICIE	106 m ² - Vedi dettaglio
LOCALI	3 (2 camere da letto, 1 bagno)
PIANO	Piano terra, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Portone intero girante - Giardini comuni

Costi

PREZZO	€ 390.000
SPESA CONDOMINIO	€ 60/mese
CAUZIONE	Non indicata

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1990
STATO	Buono e abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo
EFFICIENZA ENERGETICA	G 175 kWh/m ² anno

Planimetria

Agente immobiliare
CATASIO FABRICIAN
Ufficio Provinciale di Roma

Scala: 1:100

Piano terra
Ht. 3.00 m

VENDUTO



Allegato 05– Quotazioni immobiliari OMI – Agenzia Delle Entrate

