

## 1) APPARTAMENTO AD USO UFFICIO IN ROMA ALLA VIA BONCOMPAGNI N°61

### **Identificazione catastale:**

- N.C.E.U. di Roma foglio n°473 particella 45, sub. 20, cat. A/10, classe 7, cons. vani 7, sup. catastale mq. 154, rendita € 9.146,45 via Boncompagni n°61, piano 3, (vedi allegato n° 1.1);

*intestazione:* \_\_\_\_\_ con sede in Roma C.F. \_\_\_\_\_, proprietà per 1/1.

**Ubicazione:** Unità immobiliare destinata catastalmente ad uffici al piano terzo di un edificio condominiale di tipo signorile sito in Roma alla via Boncompagni n°61.

**Indagini urbanistiche:** il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente il 1967.

**Conformità urbanistico-edilizia:** immobile antecedente il 1967, originariamente destinato ad abitazione, per il quale non è stata fornita pratica edilizia per il cambio di destinazione da abitazione ad uffici. Inoltre rispetto alla planimetria catastale (variazione del 02.03.1992) risulta difforme per la piccola modifica di tramezzature interne del disimpegno e w.c. posti a sx entrando nell'appartamento. Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile mediante presentazione di partica edilizia in sanatoria (SCIA in sanatoria) presso il Comune di Roma, si prevede un costo presunto, comprensivo di oneri, sanzioni e spese tecniche non inferiore a € 3.000,00.

**Conformità catastale:** il confronto tra il rilievo dello stato dei luoghi e la planimetria catastale evidenzia la medesima difformità dovuta alla piccola modifica di tramezzature interne del disimpegno e w.c. posti sul lato sinistro dell'appartamento entrando.

Per la regolarizzazione catastale con l'aggiornamento si indica un costo presunto, comprensivo di oneri catastali e spese tecniche non inferiore a € 2.000,00.

**Provenienza:** Alla società l'appartamento in oggetto è pervenuto dalla società \_\_\_\_\_ IN LIQUIDAZIONE IN

CONCORDATO PREVENTIVO – sede

con scrittura privata autenticata dal notaio Cesare Franco, rep.13493, trascritta a Roma 1 il 05/07/2006 al n.51276 di particolare e al n.87487 d'ordine contenente atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (e precisamente cessione di ramo d'azienda) (vedi allegato n°1.4).

### **Indagine ipotecaria e certificati catastali storici**



(vedi allegato n° 1.5).

**Descrizione:** L'appartamento in oggetto è ubicato al piano terzo di un edificio condominiale di tipo signorile che si sviluppa su 6 piani fuori terra di cui il piano terra destinato a negozi ed attività commerciale ed i piani superiori destinati alla residenza ed uffici. Il palazzo ubicato in zona centrale, in posizione d'angolo tra via Boncompagni e via Romagna, presenta facciate accurate e di pregio rivestite in pietra per i primi due piani, con intonaci tradizionali ed elementi decorativi di facciata, quali cornici, modanature, marcapiani ai piani superiori (vedi allegato n° 1.1, foto n° 1÷14). L'appartamento ha un'altezza netta interna di m. 3,30 e si compone di ingresso, disimpegno, n° 2 vani destinati ad uffici, sala riunioni, n° 2 vani destinati ad archivio, n° 2 servizi igienici di cui uno direttamente accessibile dal disimpegno principale e l'altro accessibile da vano destinato ad archivio (vedi allegato n° 1.1., foto n° 1÷14).

Presenta pavimentazione in parquet, pareti in parte rivestite in legno, e parte con intonaci decorativi di colore chiaro, infissi esterni in legno di colore bianco e specchiature vetrate, infissi interni in legno con specchiature vetrate, impianto termico di riscaldamento/raffreddamento.

**Caratteristiche costruttive:** Edificio in muratura portante e coperture piane.

**Consistenza per destinazione:**

- Appartamento destinato ad uffici al piano terzo
- superficie totale mq. 154,00

**Stato di manutenzione e conservazione:** l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**Pregiudizievoli:**

L'immobile risulta essere gravato da Ipoteca Volontaria iscritta a Roma 1 il 24/07/2013 al n.10675 di particolare e al n.74427 d'ordine nascente da atto per not. Dal Verme del 19/07/2013 iscritta per E.1.100.000,00 di cui E. 550.000,00 capitale a favore della Banca Popolare Pugliese e da Ipoteca Volontaria iscritta a Roma 1 il 01/12/2017 al n.25504 di particolare e al n.139996 d'ordine nascente da atto per not. Silvestrini del 30/11/2017, iscritta per E.5.200.000,00 di cui E.2.600.000,00 capitale.

**Valutazione dell'immobile:**

In considerazione della tipologia costruttiva, dell'ubicazione, della posizione, della destinazione urbanistica, della consistenza, delle condizioni di manutenzione e conservazione, della consultazione dei valori OMI, delle indagini presso gli operatori del settore immobiliare della zona, della verifica urbanistico-edilizia e catastale eseguita sull'immobile, lo scrivente espone



quanto segue:

- mq. 154,00 x €/mq. 4.500,00 = € 693.000,00
  - a detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale - € 5.000,00
- valore dell'immobile    **€ 688.000,00**

