
TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare
FALLIMENTO N. 128/2023 A & A REAL ESTATE ITALIA S.R.L.
G.D. DOTT.SSA CATERINA BORDO
CURATORE: AVV. DANIELE DE BONIS



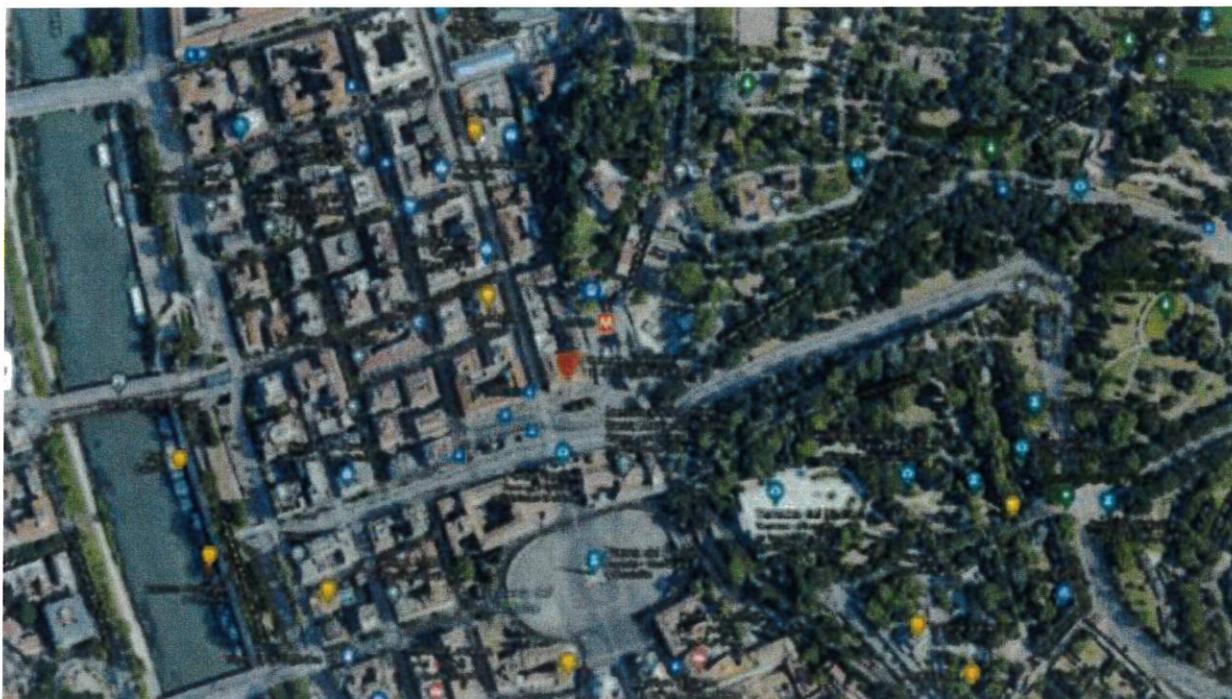
INCARICO

Con incarico del 19/08/2024, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, , veniva nominata Esperto al fine di procedere alla stima dell'immobile sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 scala B int.12.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito da:

- Appartamento con destinazione catastale Ufficio ubicato a Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 12, piano quinto, privo di pertinenze



ortofoto

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

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

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

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

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

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



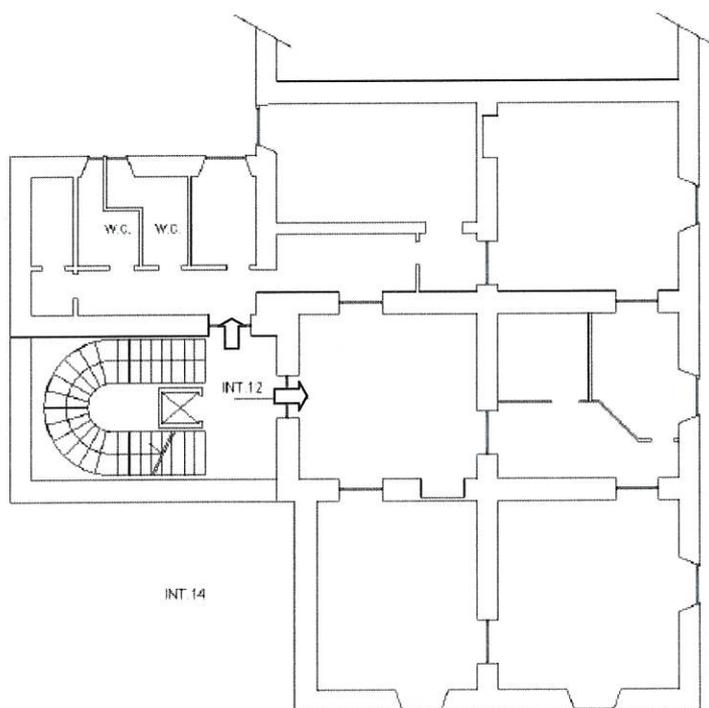
DESCRIZIONE

Oggetto di stima è un appartamento con destinazione ufficio, sito in Roma Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto int.12 della scala B.

Portone d'ingresso



Con doppio ingresso posto sul vano scala provvisto di ascensore, il cespite si compone di sei locali, cucinino, due servizi igienici e ripostiglio.

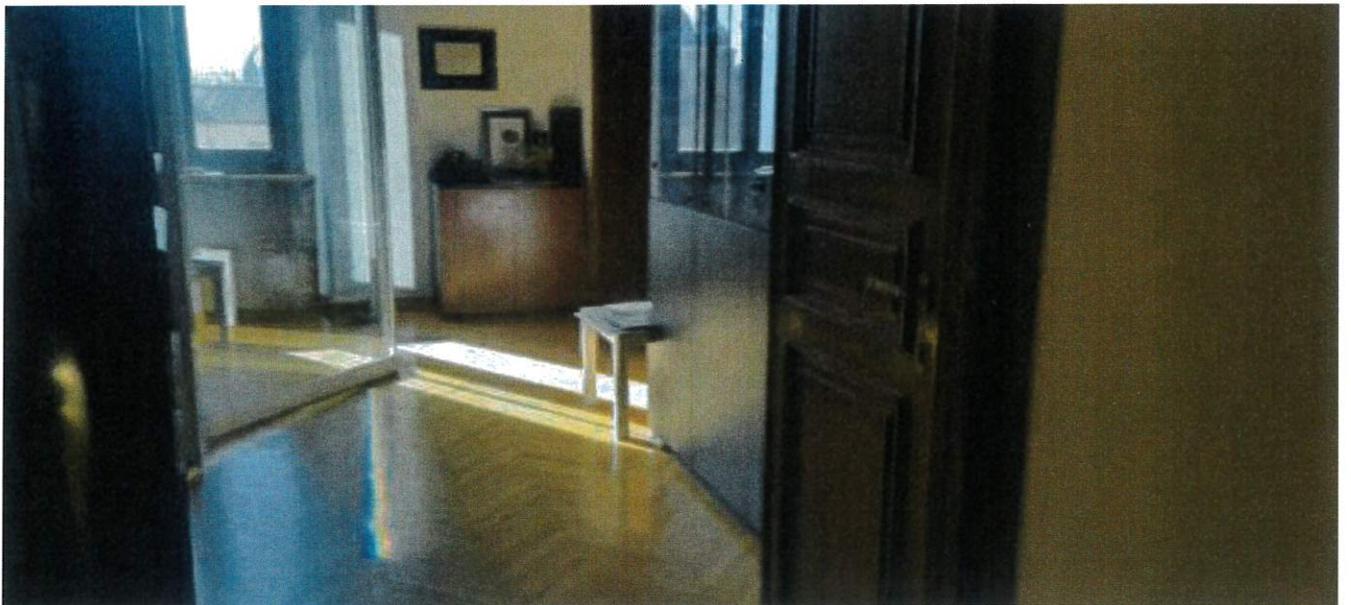


L'ingresso principale, posto di fronte l'ascensore, immette in un ampio locale di rappresentanza da cui si accede a tre ampie stanze, di cui una con due piccoli ambienti delimitati interparete vetrata, con bella vista su piazzale Flaminio e Porta del Popolo.



ingresso







stanze







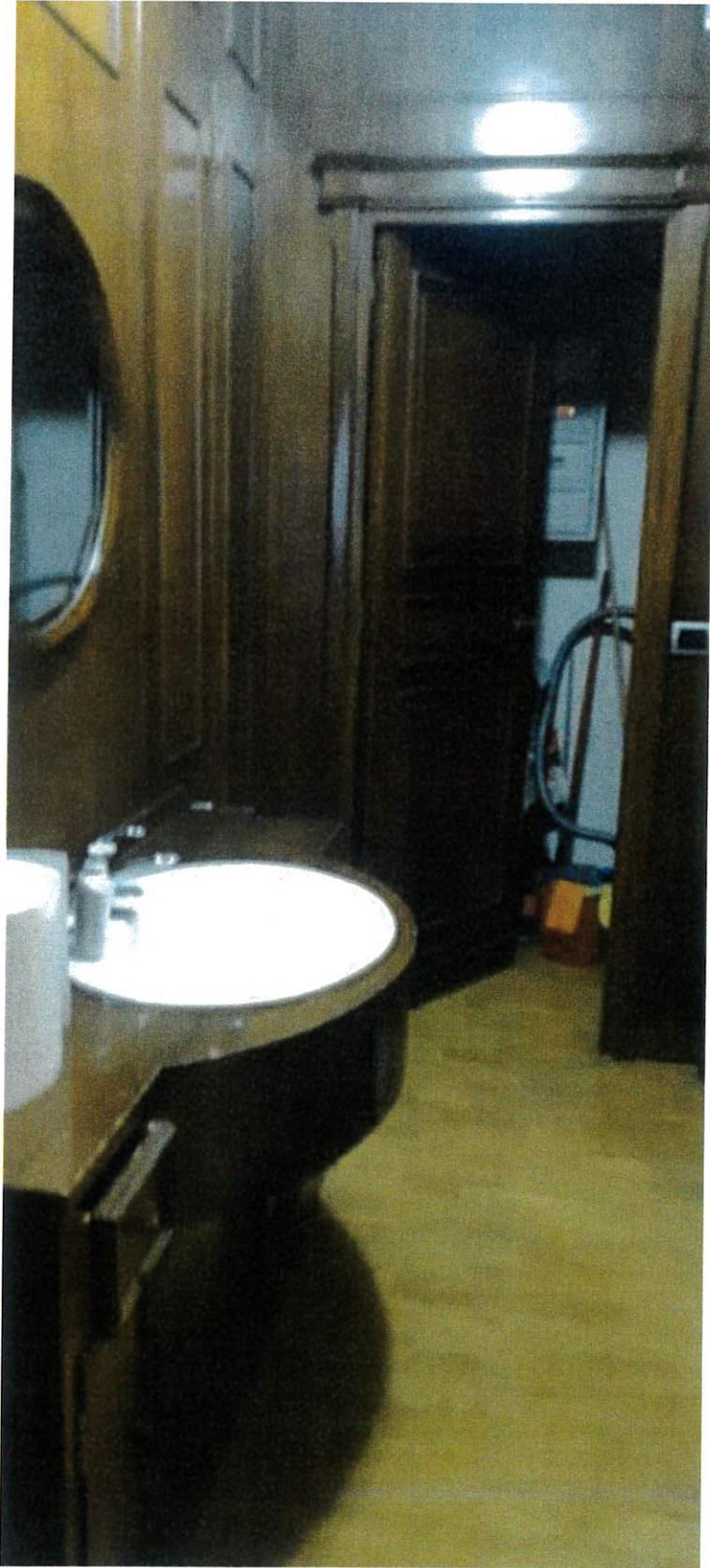
Sala riunioni



Un disimpegno, subito adiacente, conduce ad un'altra ampia stanza, una stanza più piccola, un cucinino, due servizi igienici e ad un locale ripostiglio: tutti gli ambienti di servizio hanno affaccio su corte interna.



Affaccio su piazza del Popolo e Via Flaminia



Servizi igienici

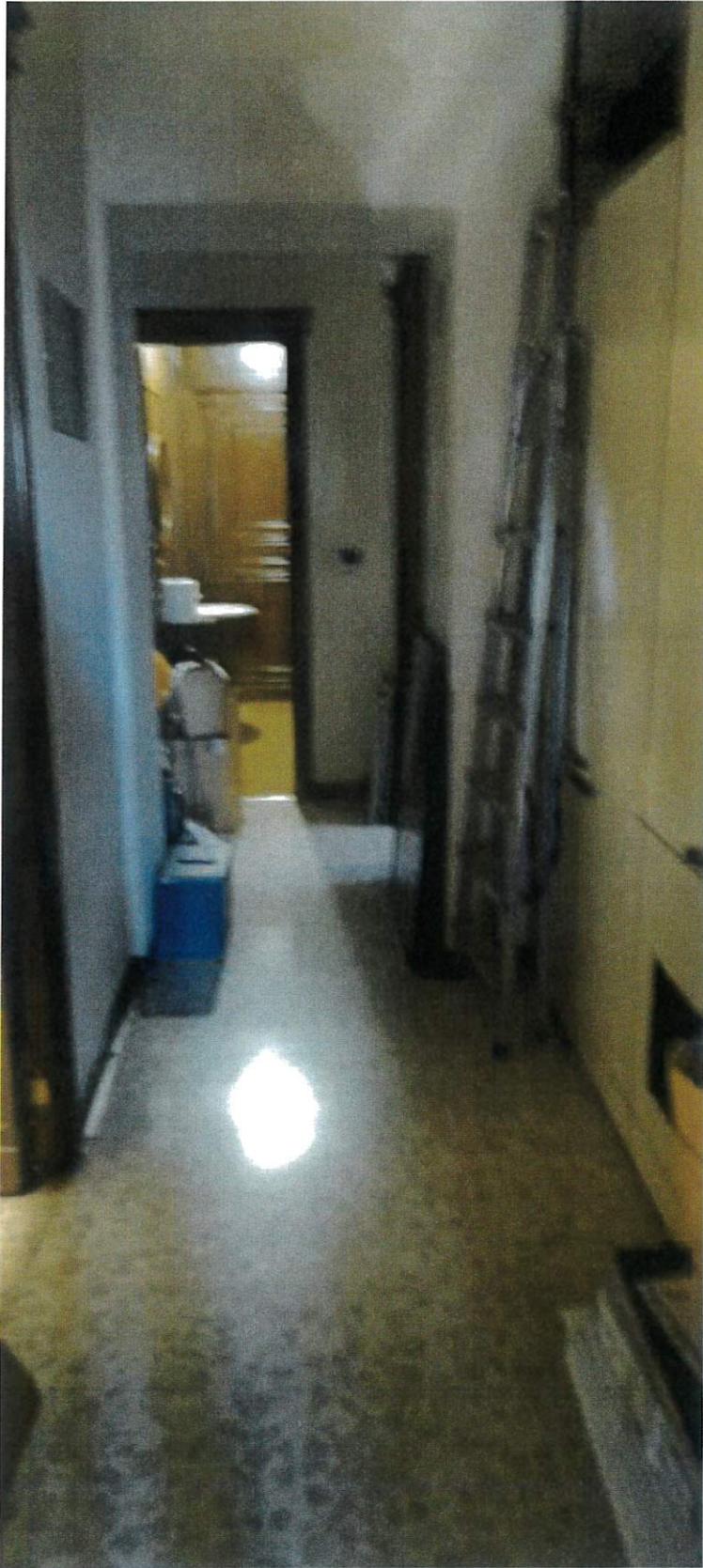






Cucinino

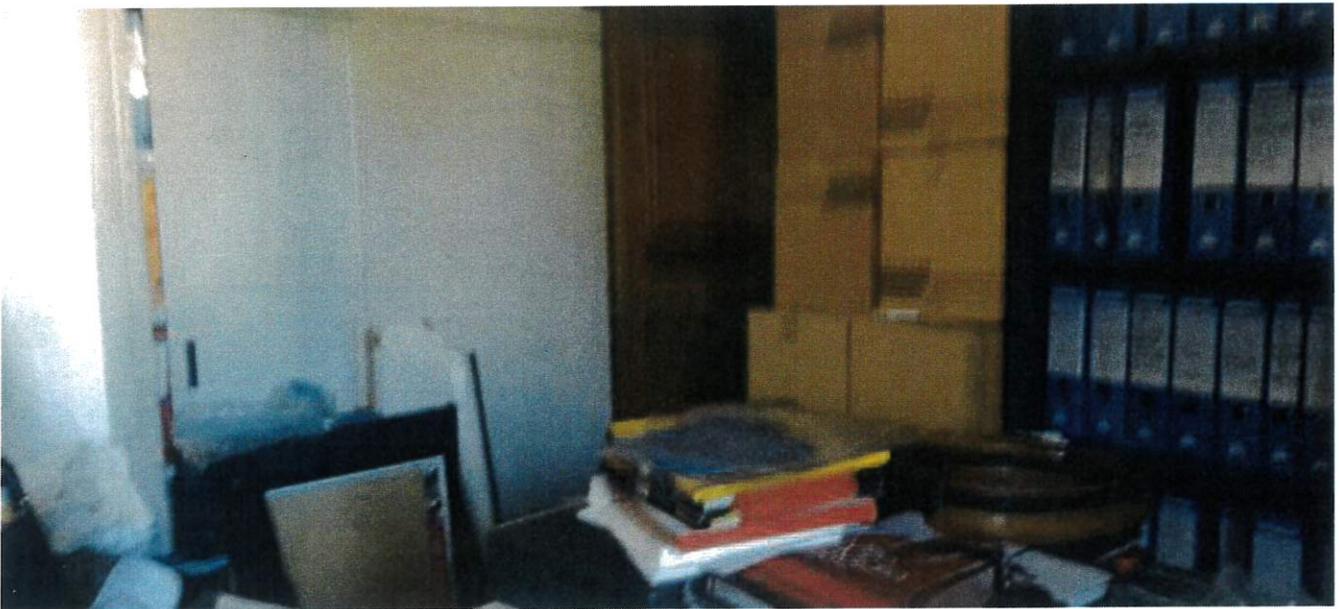




Disimpegno



Stanze







L'ingresso e la sala riunioni presentano bella pavimentazione in marmo mentre le altre stanze sono pavimentate in parquet con infissi e porte in legno di buona fattura: si precisa che i locali adibiti a servizi presentano pavimentazione in maiolicato mentre il bagno principale ed il disimpegno che funge da antibagno, dove è collocato un lavabo, presenta rivestimento in boiserie di colore scuro con modanature.

Si precisa ancora che nelle stanze di rappresentanza sono presenti sul soffitto belle decorazioni floreali in colori pastello in ottime condizioni.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima è intestato a A & A REAL ESTATE ITALIA S.R.L. già MEET IMMOBILIARE SRL in forza di atto di compravendita a rogito notaio Dott.Massimo Saraceno del 18/10/2012 Rep.11039 Racc.7404, trascritto a Roma 1 in data 24/10/2018 alle Formalità Registro Particolare 76339, in allegato.

CONFINI

Appartamento con destinazione ufficio posto al piano quinto della scala B, distinto con il numero interno 12 composto da cinque camere ed accessori, confinante con :
distacco su appartamento int.14, distacco su via Flaminia, distacco su vano scala, salvo altri;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ufficio	212,50 mq	230,50 mq	1,00	230,50 mq	3,00 media	quinto
Totale superficie convenzionale:				230,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				230,50mq		

L'appartamento con destinazione ufficio sito in Roma, Piazzale Flaminio 19 posto al piano quinto della scala B presenta due ingressi di cui uno, di servizio, attualmente inutilizzato che conducono rispettivamente ad un ampio locale adibito ad ingresso/ricevimento su cui si affacciano tre ampie stanze adibite ad ufficio, nonché un disimpegno dove è presente il secondo ingresso, che conduce ai locali di servizio e a due altre stanze adibite ad ufficio.

L'immobile insiste in un bel fabbricato posto al centro di Piazzale Flaminio, proprio di fronte la Porta del Popolo, ed alla stazione della metro linea A "Piazza del Popolo" ed alle linee ferroviarie di Roma Nord, realizzato presumibilmente nell'800, è composto da sei piani fuori terra con attività commerciali poste al piano strada.



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

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	550	195	503	2	A10	6	8 vani	256,00 mq. mq	10.391,11 €	quinto	

DATI ATTUALI

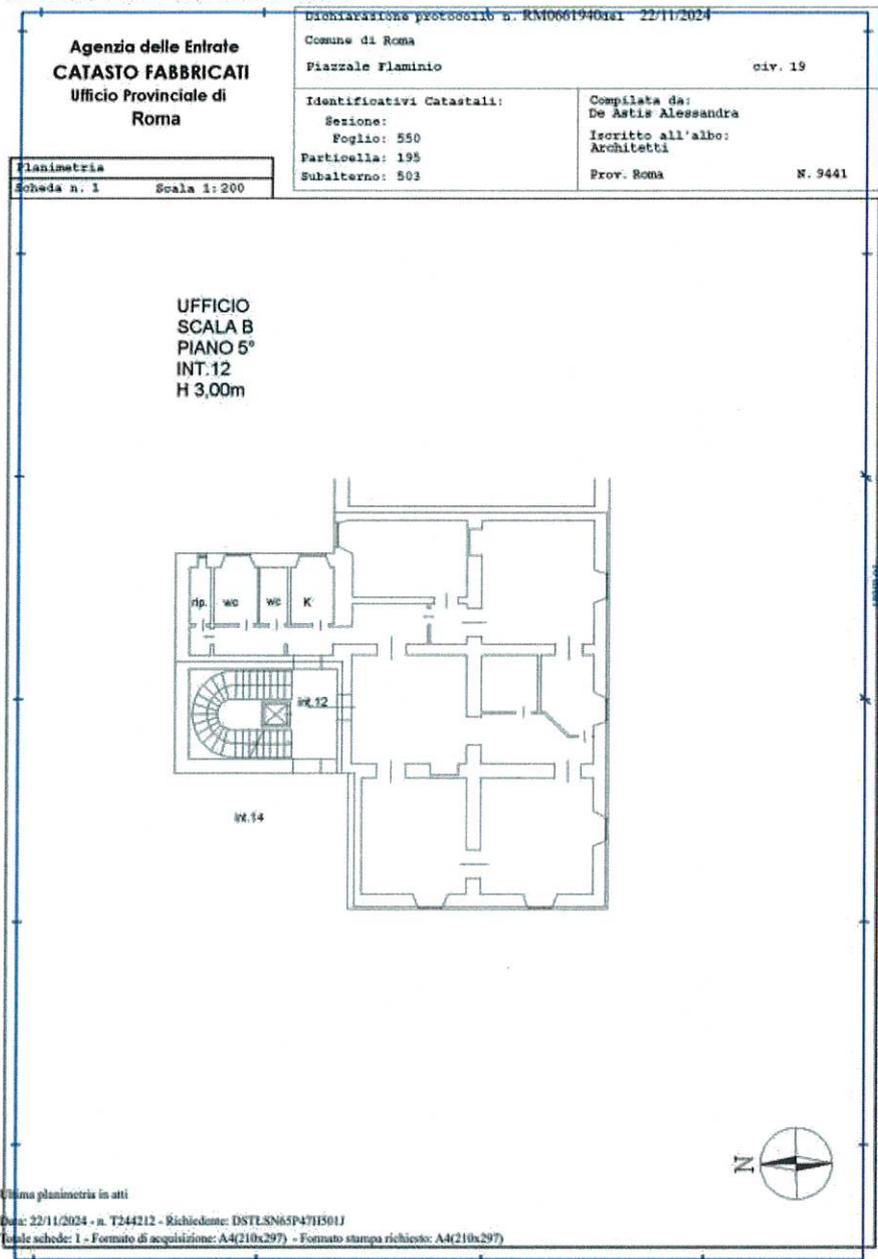
Corrispondenza catastale

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti durante il sopralluogo effettuato in data 01/10/2024, è risultato evidente che non è presente corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente : sussistono discrasie nelle misure delle stanze e un diverso stato dei luoghi nella zona dei servizi.

Per tale motivo è stato presentato un DOCFA di Variazione in data con prot. RM0661940 del 22/11/2024: lo stato dei luoghi è pertanto conforme alla nuova planimetria depositata.

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	550	195	503	2	A10	6	8 vani	243,00 mq.	10.391,11 €	quinto		

DATI ATTUALI



Con ottima distribuzione interna degli spazi, l'immobile presenta due ingressi separati: all'interno buone finiture con pavimentazione in marmo 3e parquet, porte ed infissi in legno di buona fattura, controsoffittatura di tipo commerciale nei locali disimpegno, come pure rubinetteria e sanitari presenti nel servizio igienico.

STATO CONSERVATIVO

Dal sopralluogo effettuato l'immobile, appariva in buone condizioni.

PARTI COMUNI

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile; mt.3,00

Str. verticali: in muratura portante e tamponature in laterizio

Solai: a volte, alternati a controsoffitto di tipo commerciale nei disimpegni

Copertura: a falde

Manto di copertura: tegole e coppi

Pareti esterne: in intonaco di colore chiaro in ottimo stato

Pareti interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in marmo e parquet nelle stanze principali, in maiolicato per i servizi igienici ed il cucinino,

Infissi esterni: in legno

Infissi interni: porte in legno di ottima qualità

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: presente

Impianto termico: centralizzato

STATO DI OCCUPAZIONE

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/06/1998 al 05/12/2001	con sede in MILANO 'roprieta' fino al 05/12/2001 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Marco Papi	07/04/1995	71549	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/04/1995	0000	15473
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 05/12/2001 al 29/01/2003	on sede in ROMA Proprieta` per 1/1 fino al 29/01/2003 Codice Fiscale/P.IVA:	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dppt.Nicola Cinotti	05/12/2001	100132	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/01/2002	0000	441
Dal 29/01/2003 al 29/01/2003	nato a O il Proprieta` per 1/1 fino al 29/01/2003 Codice Fiscale/P.IVA:	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Nicola Raiti	29/01/2003	34973	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2003	0000	6485
Dal 29/01/2003 al 18/10/2012	con sede in SIENA Proprieta` per 1/1 fino al 18/10/2012 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Nicola Raiti	29/01/2003	34974	10268
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	04/02/2003	0000	6486
Dal 18/10/2012 al 06/04/2020	MEET IMMOBILIARE SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA ora A& A REAL ESTATE ITALIA srl 05154420961 Proprieta` per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 05154420961	Riscatto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.Massimo Saraceno	18/10/2012	11039	7404
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 1	24/10/2012	104867	76338
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA





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

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento è stata realizzata in data antecedente il 1942. Dall'atto di provenienza acquisito ed in particolare dalla perizia giurata a firma dell'Arch. Eugenio Zara, si evince che a seguito del cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, è stata rilasciata dal Comune di Roma - la concessione in sanatoria n. del 13 dicembre 1992 2000 prot.n.2195/c prot. 30.288, afferente la part.195 sub.503.

certifica inoltre che

il suddetto immobile, realizzato prima del 1967, ha avuto i seguenti provvedimenti autorizzativi, rilasciati dal Comune di Roma, prima della locazione finanziaria medesima ed in difformità dall'originaria destinazione d'uso abitativa:

Concessione in sanatoria n. 2195/c prot. n. 30288 del 13.12.1992 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, per le suddette opere non risulta essere stata depositata richiesta di agibilità.

Successivamente, non risultano presentate presso il Municipio di competenza denunce inizio attività per la costruzione di una nuova parete in vetro: pertanto l'Arch.Zara ha ritenuto necessario presentare una variazione DOCFA con aggiornamento della planimetria,

Tale aggiornamento tuttavia, come già precisato, presenta delle discrasie riguardo le misure reali di alcuni ambienti, nonché una diversa distribuzione dei locali nella zona servizi, determinando la necessità di presentare una nuova variazione DOCFA di correzione per esatta rappresentazione grafica.

Riguardo il cambio di destinazione d'uso, la scrivente ha eseguito più accessi presso l'Ufficio condono edilizio al fine di acquisire il fascicolo riferito alla Concessione in sanatoria rilasciata suindicata : tali attività eseguite presso lo portello CTU, sebbene volta ad approfondire tutte le concessioni rilasciate sul fabbricato in cui insiste l'immobile è risultata infruttuosa.

A seguito dell'esito negativo è stata effettuata una nuova ricerca presso il Comune di Roma, P.A.U. a mezzo pec ed attraverso accesso diretto presso il responsabile dell'archivio: tuttavia anche in questo caso la ricerca ha dato esito negativo.

Per ulteriore scrupolo è stata richiesta la documentazione citata nella perizia giurata al collega arch.Zara che tuttavia ha precisato di non avere nulla nel suo archivio.

Alla luce di quanto detto, non essendoci documentazione urbanistica comprovante l'avvenuta sanatoria del cambio di destinazione d'uso, giudizio della scrivente, sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria per il ripristino della destinazione d'uso ad abitazione e la regolarizzazione delle distribuzione degli spazi interni con costi quantificabili cautelativamente in € 10.000,00 per l'oblazione, i diritti di segreteria, la reversale catastale, nonché la parcella del tecnico per la presentazione della pratica : tale importo sarà detratto dalla stima finale.

STIMA

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

Fonti: Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2023

Agenzia del Territorio secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

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

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenzia Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma II/2023, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q1 Flaminio (Municipio: II), pari ad € 4.400,00 per le abitazioni

2°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2023, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita Semicentrale/PINCIANO (VIA GIOVANNI PAISIELLO), C3 importi che si attestano: •€/mq. 4.800,00 – 7.100,00 per le abitazioni signorili

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione abitazione ubicati nella zona suindicata Zona Flaminio Belle Arti (Piazzale Della Marina - Piazzale Flaminio) importi compresi tra €/mq. 4.400,00–6.600,00

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 5.000,00 - 7.000,00 per le abitazioni.

Dall'esame dei valori indicati, mediando tra gli stessi, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, ed in particolare degli affacci e delle finiture, si stabilisce un valore di stima pari ad € 5.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento Roma (RM) - Piazzale Flaminio 19, scala B, interno 12, piano quinto	230,50,00 mq	5.800,00 €/mq	€ 1.336.900,00	100,00%	€ 1.336.900,00
Valore di stima:					€ 1.336.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia di eventuali vizi occulti	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 1.260.055,00

Dal valore stimato andranno detratti dei coefficienti di deprezzamento quali, l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e l'importo quantificato per la regolarizzazione urbanistica al fine di ripristinare la destinazione corretta ad abitazione dell'immobile, in assenza di documentazione comprovante la sanatoria eseguita e le difformità nella distribuzione interna dei locali, come sopra indicato, per un importo totale di € 1.260.055,00, arrotondato per difetto ad € 1.260.000,00

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

Roma, li 22/11/2024

Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1-Atto di provenienza

Allegato 1a- Perizia giurata allegata all'atto

Allegato 2-Visura catastale sub.503

Allegato 3-Planimetria catastale sub.503

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Elaborato fotografico

Allegato 6-Ricevuta di variazione catastale

Allegato 7-Planimetria catastale aggiornata