

COD. 23 - COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA ANDREA DI BONAIUTO 39/41 - ROMA



IDENTIFICAZIONE TOPONOMASTICA			
COMUNE DI ROMA	MUNICIPIO	VIII	VIA ANDREA DI BONAIUTO 39-41

DATI GENERALI	
ANNO DI COSTRUZIONE	1974
ANNO DI ACQUISTO	1976
ATTO DI ACQUISTO	Atti di compravendita del Dott. Notaio Domenico Zecca Rep. n° 45180, Racc. n°7688 del 23-12-1976 (edificio E) e Rep. n°52082, Racc. n°7997 del 25-05-1977 (edificio F)

UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA	
APPARTAMENTI	40
UFFICI	5
CANTINE	30
POSTI AUTO COPERTI/SCOPERTI	44

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
---------------------------------------

Notizie di carattere generale

Le unità immobiliari oggetto di vendita appartengono ad un complesso immobiliare, di proprietà non esclusiva della Fondazione E.N.P.A.I.A., Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura è stato acquistato, con atti di compravendita del Dott. Notaio Domenico Zecca Rep. n° 45180, Racc. n°7688 del 23-12-1976 (edificio E) e Rep. n°52082, Racc. n°7997 del 25-05-1977 (edificio F) al prezzo complessivo di € 3.531.051,19. Il complesso residenziale, risulta costituito da due fabbricati con caratteristiche prettamente residenziali e sorge su un area di circa mq. 4830,00 situata nel quartiere "Tre Fontane". Il collegamento con i quartieri più centrali, avviene attraverso un servizio di automezzi pubblici di superficie nonché attraverso le vicine fermate della metropolitana poste in zona Laurentina. Le grosse infrastrutture di servizi ad uso pubblico, sono concentrate lungo la via Cristoforo Colombo e nel vicino Quartiere direzionale dell'EUR. Il complesso immobiliare, caratterizzato da una tipologia insediativa di tipo a palazzina semintensiva, si estende su un lotto di terreno di forma rettangolare. I corpi di fabbrica, risultano orientati perpendicolarmente lungo le loro testate con via Andrea di Bonaiuto. Ciascun edificio facente parte del complesso immobiliare risulta così composto: Due piani interrati destinati ad uso autorimessa PS1 e PS2 con una area destinata a cantine posta nel piano interrato destinato ad autorimessa privata con superficie di mq. 660,00 (PS1) e mq 375,00 (PS1). Una area posta nel primo piano interrato PS1 destinata a cantine e servizi ad uso esclusivo per le residenze per complessivi mq 265,00. Un piano terra destinato ad uso ufficio con n°4 uffici e relativi spazi condominiali. Sei piani in elevazione serviti ciascuno da n°2 corpi scala destinati ad abitazioni e studi professionali per un totale di n°48 unità immobiliari. L'altezza media netta interna dei locali ad uso abitativo, risulta compresa tra m.2,76 a m. 2,83. Ogni corpo scala è dotato di impianto di ascensore munito di porte automatiche con cabina rivestita in alluminio anodizzato con portata omologata per quattro persone. Un piano posto al VII livello è destinato a servizi tecnici, locali ascensori, lavatoi e stenditoi nonché terrazzi condominiali.

QUOTA MILLESIMI DI PROPRIETA'
<b>449,994/1000</b>

PERSONALE DIPENDENTE
Presso il condominio è presente personale di portierato (n. 1 risorsa) assunto con contratto a tempo indeterminato con vincolo di stabilità quinquennale dalla data di avvenuta costituzione del Condominio

**COD. 23 - COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA ANDREA DI BONAIUTO 39/41 - ROMA**

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

TIPOLOGIA INSEDIATIVA	Tipologia edilizia a blocco con piano pilotis
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Struttura in cemento armato con copertura piana
MURATURE ESTERNE	Tamponatura a cassa vuota in laterizio con finitura esterna in intonaco
MURATURE INTERNE	Tramezzature in laterizi
INFISSI ESTERNI	Infissi in legno con vetro semplice
SISTEMI OSCURANTI ESTERNI	Tapparelle avvolgibili in PVC
INFISSI INTERNI	Porte in legno
PAVIMENTAZIONI	Marmo (zona giorno, disimpegno), parquet (camere da letto), ceramica (bagni e cucina)
RIVESTIMENTI	Maiolica ( cucine e bagni), tinteggiatura o carta per le pareti
IMPIANTO IDRICO SANITARIO	Ante 90
IMPIANTO TERMICO	Ante 90, costituito da n° 2 caldaie a gas che servono un sistema di riscaldamento composto da radiatori in alluminio e termoconvettori
IMPIANTO ELETTRICO	Ante 90
OPERE IN PIETRA	Copertine e soglie in travertino
OPERE IN PIETRA PARTI COMUNI	Vani scala rivestiti in granito, opere in peperino piano piloti, corrimano in acciaio e legno, pavimentazione viale esterno in porfido ad opera incerta

**STATO MANUTENTIVO**

In generale, lo stato manutentivo dell'immobile si trova in buone condizioni adeguate alla vetustà dello stesso e recentemente nel 2020-21 sono stati eseguiti interventi puntuali di risanamento dei frontalini nelle facciate delle due palazzine.

**DATI CATASTALI**

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIE
878	527-528	C/6 ; A/2 ; A/10

**COD. 23 - COMPLESSO IMMOBILIARE DI VIA ANDREA DI BONAIUTO 39/41 - ROMA**

**TITOLI AUTORIZZATIVI**

	Licenza di costruzione n°2257 del 14/12/1971
Titoli Edilizi edifici 1 e 2	Licenza di variante n°909 del 25/06/1974
	Licenza di variante n°874 del 6/8/1976

**CONDONO EDILIZIO**

Concessione in sanatoria n°53324 del 9/9/1997 (domanda di condono edilizio prot.216305/003/86) per cambio di destinazione d'uso ad uso ufficio della piastra piano terra edificio A

Concessione in sanatoria n°53321 del 9/9/1997 (domanda di condono edilizio prot.216305/001/86) per modifiche prospetti ed opere interne nei vari piani non quantificabili in termini di superfici e volumi Edificio A

Concessione in sanatoria n°53325 del 9/9/1997 (domanda di condono edilizio prot.216305/004/86) per cambio di destinazione d'uso ad uso ufficio della piastra piano terra edificio B

Concessione in sanatoria n°53323 del 9/9/1997 (domanda di condono edilizio prot.216305/002/86) per modifiche prospetti ed opere interne nei vari piani non quantificabili in termini di superfici e volumi Edificio B ;

**Domanda di condono edilizio prot. 3883/87 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio, app.to edificio A scala A interno 4, appartamento edificio A scala B interno 3, appartamento edificio B scala B interno 7**

**DIA - CILA - SCIA**

SCIA prot. 38171 del 21/06/2011 per realizzazione due bagni ufficio edificio B scala B int.7

CILA prot CM89902 del 2/08/2019 per fusione app.ti interni 21 e 22 scala B edificio B

CILA di riordino generale prot. CM2020/64665 del 10/09/2020 ( modifica tramezzature interne, posti auto esterni e nelle autorimesse) e nuovi tipi da collegare alla CILA CM/2020/64665 del 10/9/2020 per una migliore rappresentazione grafica delle tamponature perimetrali (larghezza 45 cm in luogo dei 30 cm rappresentati nel precedente elaborato), prot. CM2020/83828 del 11/11/2020

SCIA di agibilità prot QI 2021/00225852 del 12/02/2021

