

DUE DILIGENCE REPORT

Provincia di Roma



Portafoglio: PdR - incarico n. 10

ANAGRAFICA ASSET

Cod Imm	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo
10-d	Lazio	RM	Roma	Via Eugenio di Mattei, 60

Indice

Generalità	3
Elenco Documenti	5
Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità	6
Identificativi Catastali	7
Executive Summary	8
Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale	9
Documentazione Fotografica	14
Allegati	16

10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

Generalità

Localizzazione e Descrizione

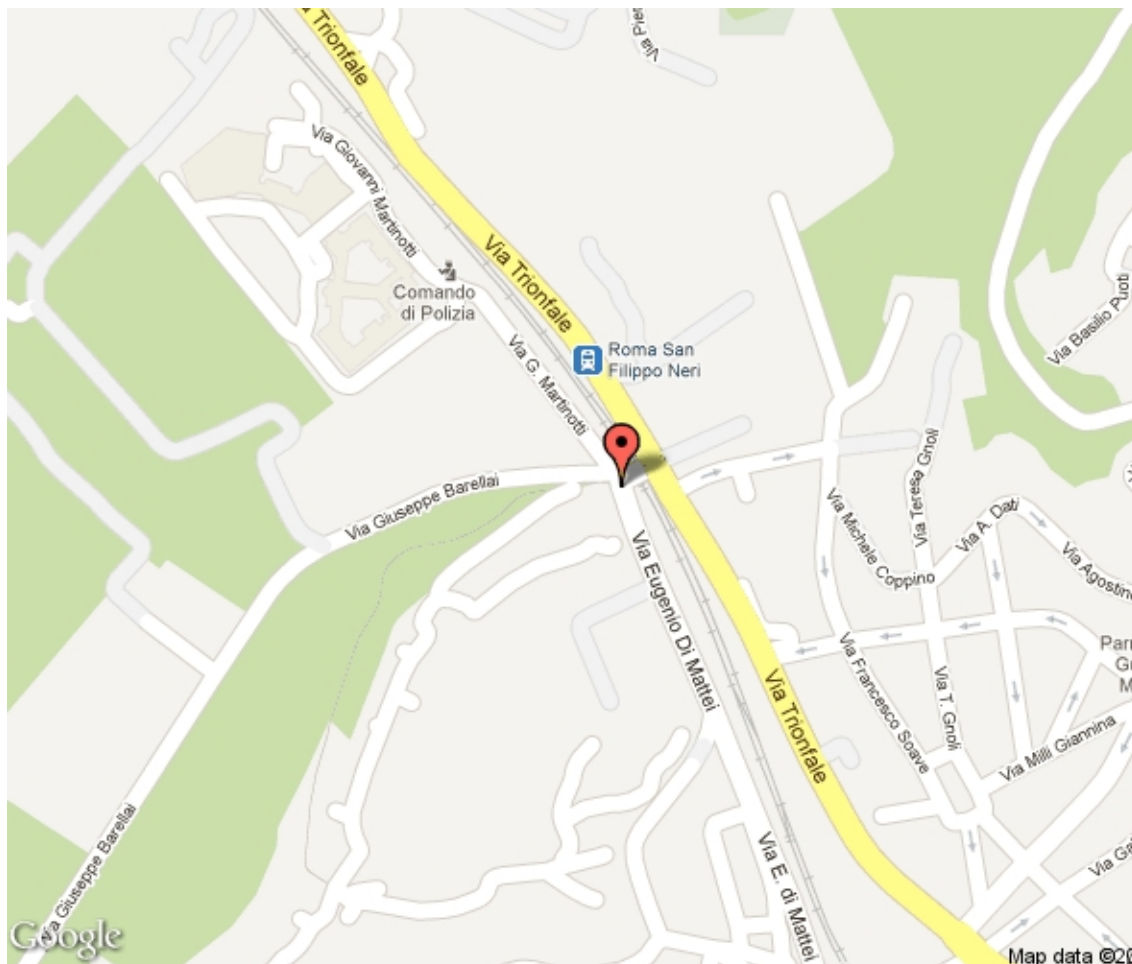
Codice:	10-d	Portafoglio:	PdR - incarico n. 10	
Comune:	Roma	Prov:	ROMA	Cap: 00135
Zona:	Trionfale / Monte Mario	Indirizzo:	Via Eugenio di Mattei, 60	Scala: B
Piano:	T	Interno:	3	Regione: Lazio
Latitudine:	41.9454957	Longitudine:	12.4171267	Uso: residenziale

Descrizione:

Appartamento posto al terzo piano di fabbricato pluripiano di sei piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati, in prossimità dell'Ospedale San Filippo Neri; composto da due camere ,cucina bagno e disimpegno.

10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Inquadramento Territoriale



Consistenza

Numero Fabbricati Principali: 0

Superficie Fabbricati (mq): 86 mq

Catasto Terreni (mq): 0 mq

Tipologia: Porzione

Stato Locativo: Libero

Elenco Documenti

Cod	Ambito	Oggetto
A_01_a	Titolarità	atto di compravendita rep. n. 6074 del 1909.pdf
A_02_a	Titolarità	atto di compravendita rep. n. 6075 del 1909.pdf
A_03_a	Titolarità	elenco formalità particella 306 sub. 3.pdf
B_01_a	Urbanistica	Sistemi e Regole Tav p3_10 1_10000.pdf
B_01_b	Urbanistica	Estratto Sist e Reg Tav p3_10 1_10000.pdf
B_01_c	Urbanistica	Legenda p3_00.pdf
B_02_a	Urbanistica	prg_nta.pdf
B_03_a	Urbanistica	Estratto PRG 1965 Tav_14.pdf
B_03_b	Urbanistica	legenda PRG 1965.pdf
D_01_a	Edilizia	1934 SARA.pdf
D_01_b	Edilizia	1934 SARA.pdf
D_01_c	Edilizia	1934 SARA.pdf
D_02_a	Edilizia	Aerea 1959 E.T.A.pdf
D_02_b	Edilizia	Aerea 1959 ETA.pdf
D_03_a	Edilizia	Nota trascrizione Via Di Mattei.pdf
E_01_a	Catasto	plan dep Fg 188 p.la 306 sub. 3.pdf
E_01_b	Catasto	visura st Fg 188 p.la 306 sub. 3.pdf
E_02_a	Catasto	estratto di mappa plla306.pdf
E_03_a	Catasto	Voltura per rettifica intestatario del 13.12.2012.pdf
E_04_a	Catasto	RIC.REG toponomastica.pdf
E_05_a	Catasto	visura st Fg 188 p.la 306 sub. 3 del 19_12_12.pdf

Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità

Identificazione Titolarità

- Atto di compravendita del 10/03/1909 Notaio A. Agostini rep. n. 6074 racc. n. 5086 con il quale i Signori Bernardo, Marino Ghezzi e la Signora Virgilia Sili vendevano alla Provincia di Roma un appezzamento di terreno nella tenuta denominata "S. Agata" censito con il mappale 100 nn. 122 (parte), 123 (parte), 124 (parte), 125 (parte), 127 (parte), 130 (parte), 131 (parte), 140 (parte), 160 (parte), 118, 119, 120, 121, 126, 139, 141, 142, 163, 165, (non è presente in data room la nota di trascrizione nè l'allegato tipo mappale);
- atto di compravendita del 10/03/1909 Notaio A. Agostini rep. n. 6075 racc. n. 5087 con il quale il Signor Vincenzo Perzi vendeva alla Provincia di Roma un appezzamento di terreno nella tenuta denominata "Casal del Marmo" censito con il mappale 100 nn. 89 (parte), 86 (parte), 86 e ½ (parte), 99 (parte) e mappale 136 nn. 331 e 332 (non è presente in data room la nota di trascrizione nè l'allegato tipo mappale).

Identificazione Urbanistico-Edilizia

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 come desunto da planimetria catastale di impianto del 15/03/1967.

Si segnala inoltre che:

- l'unità immobiliare è porzione di fabbricato parte di un complesso costituito da due edifici realizzati dalla Provincia di Roma nel 1964 all'interno del complesso del "Santa Maria della Pietà", ricadente in zona M ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI del PRG previgente; originariamente composta da 47 appartamenti, assegnati nel dicembre del 1966 e ceduti poi a riscatto a dipendenti provinciali, legittimi assegnatari con deliberazione del Consiglio provinciale n.3696 del 21/06/1984. (fonte: Provincia di Roma, Esposto alla Corte dei Conti del 19 maggio 2011 - Relazione storica sul patrimonio immobiliare ad uso residenziale della Provincia di Roma; prot. 183708/2011 del 28/11/2011)
- è stata fornita dalla proprietà Nota di trascrizione n. 20523 del 1985 relativa ad un atto di compravendita di altra uu.ii. nella quale è riportato che per il fabbricato "B" risulta rilasciato certificato di Abitabilità n.194 del 29/05/1976 - fasc.prog.36037/1958.

10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Piano	Sup cat.	Rendita	Intestazione
188	306	3		A/3	3	3,5 vani	T, int 3		659,77 €	PRIVINCIA DI ROMA

Note

Variazione del 30/09/2010 n . 128601 .1/2010 in atti dal
30/09/2010 (protocollo n . RM1143863) BONIFICA
IDENTIFICATIVO CATASTALE; planimetria depositata in data 15/03/1967

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Ha	Are	Ca	Domenicale	Agrario	Intestazione
--------	------------	------	-------	----------------	----	-----	----	------------	---------	--------------

Note

--

10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

Executive Summary

Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale

Ambito	Stato	Importo Adeguamenti
Titolarità	Trasferibile	€ 0,00
Vincoli, Pesi e Gravami	Conforme	€ 0,00
Locazioni	Non valutabile	€ 0,00
Catasto (terreni)	Conforme	€ 0,00
Catasto (fabbricati)	Conforme	€ 0,00
Urbanistica	Conforme	€ 0,00
Edilizia	Non valutabile	€ 0,00
TOTALE		€ 0,00

Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale**Titolarità****Trasferibile****Criticità1****Descrizione****Conclusioni**

Si precisa che dall'analisi della documentazione in data room non è possibile verificare se vi sia esatta corrispondenza tra quanto pervenuto alla Provincia di Roma in forza degli atti di compravendita del 10/03/1909 rep. nn. 6074 e 6075 e quanto forma oggetto della presente indagine.

I motivi che non consentono questo accertamento vanno imputati alla carenza di documentazione relativa alle variazioni catastali susseguitesesi nel tempo.

Accertato che un'esatta ricognizione della proprietà non può essere dedotta dai titoli di provenienza citati, la Provincia ha inserito l'immobile in argomento all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari della Provincia di Roma (approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 49.2011 e successive integrazioni nn. 9/2012 e 35/2012) ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008 (e successive modifiche e integrazioni) il quale, nel comma 3, prevede che "l'inserimento degli immobili negli elenchi relativi al Piano delle alienazioni, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art.2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto".

Adeguamenti

Adeguamento 1 Si consiglia la trascrizione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari presso l'Agenzia del Territorio competente.

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Vincoli, Pesi e Gravami**Conforme****Criticità1****Descrizione****Conclusioni**

Dalla documentazione in atti e dalle ispezioni ipotecarie fornite dalla proprietà non risultano vincoli né formalità pregiudizievoli trascritte.

Adeguamenti**Adeguamento 1**

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Criticità2**Descrizione****Conclusioni**

Sono state inoltrate ufficiali Richieste di presenza vincoli alla Sovrintendenza per i Beni Architettonici e alla Sovrintendenza per i Beni Archeologici.
In attesa di riscontro.

10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

Adeguamenti

Adeguamento 1

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Locazioni

Non valutabile

Criticità1

Descrizione

Conclusioni

Adeguamenti

Adeguamento 1

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Catasto (terreni)

Conforme

Criticità1

Descrizione Analisi non rilevante per porzioni immobiliari

Conclusioni Analisi non rilevante per porzioni immobiliari

Adeguamenti

Adeguamento 1

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Catasto (fabbricati)

Conforme

Criticità1

Descrizione Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 15/03/1967 ed ultima in atti presso il NCEU emergono le seguenti criticità:
In visura :
- toponomastica non corretta: Indirizzo corretto Via Eugenio di Mattei 60, anziché Via Giovanni Martinotti, 60 ; oltre l'indicazione mancante della palazzina(B)

Note:
1) a seguito di Voltura per rettifica intestatario del 13/12/2012, protocollo 1184576 l'unità immobiliare risulta correttamente intestata.
2) Per la toponomastica inesatta è stata eseguita procedura docfa per la rettifica senza presentazione di planimetria, Protocollo n.: RM1201819 del 18/12/2012

Conclusioni u.i.u conforme

Adeguamenti

Adeguamento 1

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Urbanistica

Conforme

Criticità1

Descrizione

Nel PRG vigente, l'unità immobiliare è porzione di edificio ricadente nella Città Consolidata - T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera (Sistemi e Regole Tav.p3.10 scala 1:10000); disciplinate dall'art.48 delle NTA che prescrive quanto di seguito esposto:

INTERVENTI AMMESSI, COMMA 3: "Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

b) per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell'edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico;

c) per gli interventi RE2, DR, AMP1, l'altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all'altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5;

d) gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l'obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati;

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

f) gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l'attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d'uso: "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive"; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all'art. 20.

DESTINAZIONI D'USO, COMMA 4:

a) Abitative;

b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";

e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

Conclusioni

Nel PRG vigente, l'unità immobiliare è porzione di edificio ricadente nella Città Consolidata - T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera (Sistemi e Regole Tav.p3.10, scala 1:10000); disciplinate dall'art.48 delle NTA

Nel PRG previgente, ricadente in zona M, sottozona M1, ATTREZZATURE DI SERVIZI PUBBLICI GENERALI (art.15 NTA)

Adegamenti

Adegamento 1

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Edilizia

Non valutabile

Criticità1

Descrizione

Poichè non risultano disponibili gli elaborati grafici di progetto relativi all'Abitabilità n.194 del 29/05/1976 - fasc.prog.36037/1958, non è possibile esprimere un giudizio in merito alla regolarità edilizia.

Conclusioni

Carenza della documentazione edilizia relativa all'Abitabilità n.194 del 29/05/1976 - fasc.prog.36037/1958

Adegamenti

10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

Adeguamento 1 Reperimento documentale relativo all'Abitabilità n.194 del 29/05/1976 - fasc.prog.36037/1958 completo di elaborati grafici e allegati

Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Documentazione Fotografica



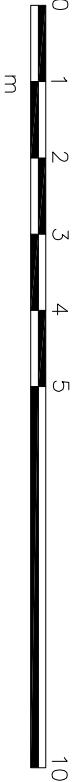
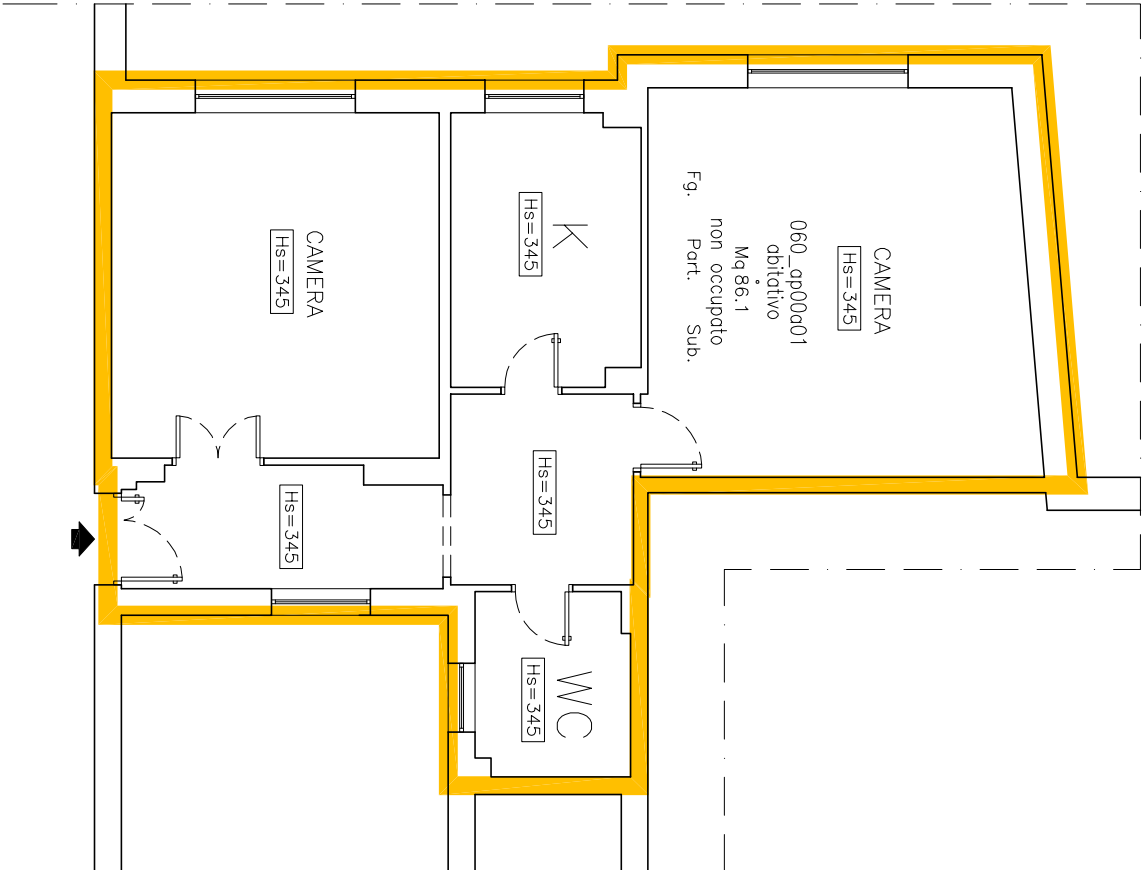
10-d - Roma - (RM) - Via Eugenio di Mattei, 60

Rev 0.3 Data: 20/12/2012



Allegati

Allegati



CATEGORIA PRODOTTO					
A	B	C	D	E	F
DATA RILEVO			DATA STESURA		
29/10/12			31/10/12		
REV.			DATA REV.		
00			--/--/--		
Aree Comuni Coperte					
Aree Comuni Scoperte					
Cavedi Tecnici					
Unità Immobiliari					
Unità Immobiliari Scoperte					
Superficie Locabile					

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	via Eugenio Di Mattei, 60	Cod.:	60
----------------------	-----------	---------------------------	-------	----

RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI

			SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICIE SVILUPP.	SUPERFICIE COMMERC.	PERTINENZE ESTERNE		
			unità immobiliari		parti comuni				unità immobiliari		parti comuni
piano	destinazione	mq Lordi	coperte	ter/bal	coperte	scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperte
Piano Terra		86,1	86,1	0,0	0,0	0,0	86,1	86,1	0,0	0,0	0,0
	Abitativo	86,1	86,1				86,1	86,1			
TOTALS			SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE		
		mq lordi	u.i. coperte	ter/bal	comuni coperte	comuni scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	parti comuni scoperte
		86,1	86,1	0,0	0,0	0,0	86,1	86,1	0,0	0,0	0,0

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	via Eugenio Di Mattei, 60	Cod.:	60
RIEPILOGO SUPERFICI FABBRICATO				

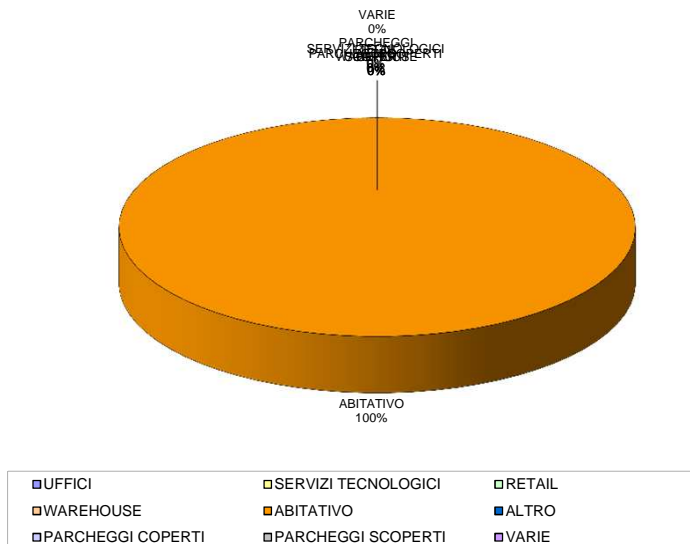
			SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICIE SVILUPP.	SUPERFICIE COMMERC.	PERTINENZE ESTERNE		
			unità immobiliari		parti comuni				unità immobiliari		parti comuni
	Destinazione d'uso	mq Lordi	coperte	ter/bal	coperte	scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperte
Aree Comuni coperte	Connettivo orizzontale	-			-		-				
	Connettivo verticale	-			-		-				
	Locali tecnici	-			-		-				
	Locali condominiali	-			-		-				
	Parcheggi comuni coperti	-			-		-				
	Aree di manovra coperte	-			-		-				
	Rampe Garage coperte	-			-		-				
Aree Comuni scoperte	Parcheggi comuni scoperti	-									-
	Aree di manovra scoperte	-									-
	Terrazze condominiali	-				-					
	Aree a verde	-									-
	Cortili	-									-
	Chiostre	-				-					
	Scale di sicurezza	-				-					
	Porticati	-				-					
	Connettivo orizz. Esterno	-									-
Cavedi Tecnici	Rampe Garage scoperte	-									-
	Cavedi tecnici interni	-			-		-				
	Cavedi tecnici esterni	-			-		-				
Unità Immobiliari	Uffici	-	-					-			
	Warehouse storage	-	-					-			
	Retail Warehouse	-	-					-			
	Servizi Tecnologici	-	-					-			
	Retail Grandfloor	-	-					-			
	Retail Basement	-	-					-			
	Retail Mezzanine	-	-					-			
	Abitativo	86,1	86,1				86,1	86,1			
	Box	-	-				-	-			
	Ter. Bal	-	-	-							
	Giardini	-	-						-		
	Area park coperto	-	-				-	-			
	Area park scoperto	-	-							-	
	Autorimesse gestite	-	-				-	-			
	Archivi	-	-				-	-			
	Area esterna altri usi	-	-				-	-	-		
	Cantine	-	-				-	-			
	Soffitte	-	-				-	-			
	Posto auto coperto	-	-				-	-			
	Posto auto scoperto	-	-							-	
	Posto moto coperto	-	-				-	-			
	Posto moto scoperto	-	-							-	
	Altro	-	-				-	-			

TOTALS	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE			
mq lordi	u.i. coperte	ter/bal	comuni coperte	comuni scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	parti comuni scoperte	
86,1	86,1	-	-	-	86,1	86,1	-	-	-	-

SUPERFICI TOTALI	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA	SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE
	-	86,1	86,1	86,1	0,0

Gráfico di distribuzione delle superfici delle Unità Immobiliari

INTERVALLO DATI GRAFICO		
	mq	%
UFFICI	-	0,0%
Uffici	-	0,0%
SERVIZI TECNOLOGICI	-	0,0%
Servizi Tecnologici	-	0,0%
RETAIL	-	0,0%
Retail Grandfloor	-	0,0%
Retail Basement	-	0,0%
Retail Mezzanine	-	0,0%
WAREHOUSE	-	0,0%
Warehouse storage	-	0,0%
Retail Warehouse	-	0,0%
Cantine	-	0,0%
Soffitte	-	0,0%
ABITATIVO	86,1	100,0%
Abitativo	-	0,0%
ALTRO	-	0,0%
Altro	-	0,0%
PARCHEGGI COPERTI	-	0,0%
Area park coperto	-	0,0%
Posto auto coperto	-	0,0%
Posto moto coperto	-	0,0%
Box	-	0,0%
PARCHEGGI SCOPERTI	-	0,0%
Area park scoperto	-	0,0%
Posto auto scoperto	-	0,0%
Posto moto scoperto	-	0,0%
VARIE	-	0,0%
Ter. Bal	-	0,0%
Giardini	-	0,0%
Archivi	-	0,0%
Area esterna altri usi	-	0,0%
Autorimesse gestite	-	0,0%



0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	86,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	86,1	86,1	100,0%
-----	-----	-----	-----	-----	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	---	------	------	--------

Pagina 3 di 3