

DUE DILIGENCE REPORT

Provincia di Roma



Portafoglio: PdR

ANAGRAFICA ASSET

Cod Imm	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo
05A	Lazio	RM	Roma	Via Antonio Musa, 10

Indice

Generalità	3
Elenco Documenti	6
Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità	7
Identificativi Catastali	8
Executive Summary	9
Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale	10
Documentazione Fotografica	15
Allegati	17

Generalità

Localizzazione e Descrizione

Codice:	05A	Portafoglio:	PdR		
Comune:	Roma	Prov:	ROMA	Cap:	00161
Zona:	Centrale	Indirizzo:	Via Antonio Musa, 10	Scala:	-
Piano:	S1-T-1-2-3	Interno:		Regione:	Lazio
Latitudine:	41.9111976	Longitudine:	12.510872	Uso:	

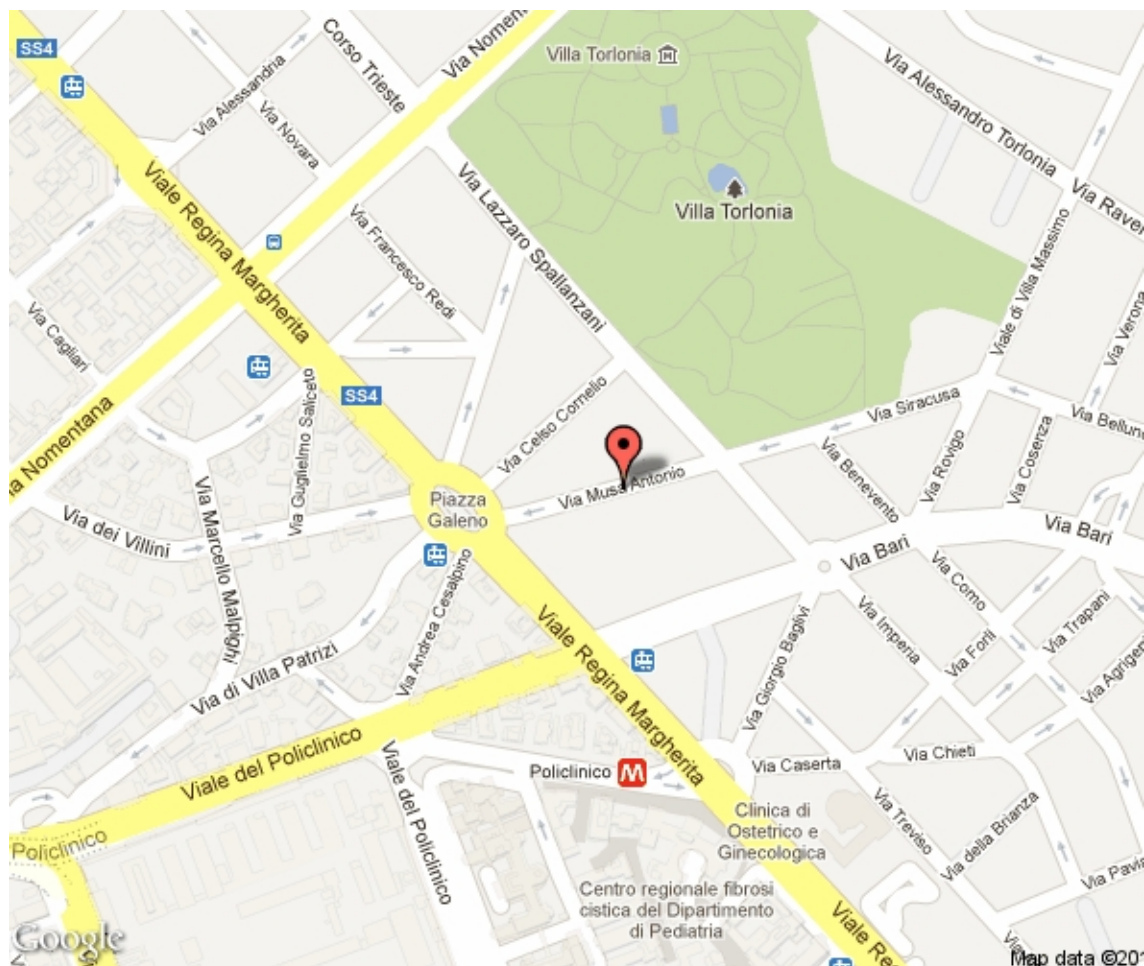
Descrizione:

Palazzetto cielo terra di prestigio con annessa area di pertinenza esterna e manufatto nell'area cortilizia ad un piano attualmente adibito a magazzino (ex appartamento del custode). In buono stato manutentivo, attualmente libero.

Si segnala che l'ultimo uso riscontrato dell'immobile risulta il seguente: "Centro Provinciale di Roma -Giorgio Fregosi per la diagnosi, il trattamento e l'accoglienza del bambino maltrattato"

05A - Roma - (RM) - Via Antonio Musa, 10

Inquadramento Territoriale



Consistenza

Numero Fabbricati Principali: 1

Superficie Fabbricati (mq): 1.252 mq

Catasto Terreni (mq): 0 mq

Tipologia: Cielo terra

Stato Locativo: Libero

Elenco Documenti

Cod	Ambito	Oggetto
A_01_a	Titolarità	Atto di compravendita rep. 122846 del 16.06.1983.pdf
A_01_b	Titolarità	Trascrizione atto di compravendita del 1983.pdf
A_02_a	Titolarità	visura particella 8 sub. 1.pdf
A_03_a	Titolarità	visura particella 8 sub. 501.pdf
A_04_a	Titolarità	visura particella 276 sub. 1.pdf
B_01_a	Urbanistica	Stralcio PRG scala 5000.pdf
B_01_b	Urbanistica	Dettaglio tavola di prg al 10000 p3_11.pdf
B_02_a	Urbanistica	Visura di PRG_Via Musa.pdf
B_03_a	Urbanistica	NTA PRG ROMA_2008.pdf
B_04_a	Urbanistica	5A_Relazione Urbanistica.pdf
C_01_a	Vincoli	richiesta esistenza vincoli ed.A05.pdf
C_02_a	Vincoli	risposta ministero del 22_08_2011.pdf
D_01_a	Edilizia	Concessione edilizia prot. 693_1983.pdf
D_01_b	Edilizia	3 conc 990_c del 21_5_83.pdf
D_01_b	Edilizia	1 elab graf conc990_C.pdf
D_01_b	Edilizia	2 elab graf conc990_C.pdf
D_02_b	Edilizia	3 conc 390_c del 14_03_84.pdf
D_02_b	Edilizia	1 elab graf conc390_C.pdf
D_02_b	Edilizia	2 elab graf conc390_C.pdf
D_03_a	Edilizia	DIA in sanatoria_Prot. 23975_2012_Via Musa.pdf
D_03_b	Edilizia	Elaborato 1 di 3 DIA in sanatoria_Prot. 23975_2012_Via Musa.pdf
D_03_c	Edilizia	Elaborato 2 di 3 DIA in sanatoria_Prot. 23975_2012_Via Musa.pdf
D_03_d	Edilizia	Elaborato 3 di 3 DIA in sanatoria_Prot. 23975_2012_Via Musa.pdf
D_03_e	Edilizia	Deposito variazione catastale_Prot. 38350_2012_Via Musa.pdf
D_04_a	Edilizia	Richiesta di parere COQUE_Prot. 237047_2012_Via Musa.pdf
E_01_a	Catasto	estratto mappa e visura ct p.lle 8 e 276.pdf
E_01_b	Catasto	Estratto di mappa.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_01_c	Catasto	visura storica CT plla 8.pdf
E_01_d	Catasto	visura storica CT plla 276.pdf
E_02_a	Catasto	Elenco immobili plla 8.pdf
E_02_b	Catasto	Elenco immobile fg 594 plla276.pdf
E_03_a	Catasto	visura st.fg594 p.lla8 sub501.pdf
E_03_b	Catasto	visura storica catastale s.501.pdf
E_03_c	Catasto	plan sub 501.pdf
E_04_a	Catasto	visura storica catastale plla8 sub1.pdf
E_04_b	Catasto	plan impianto sub 1_2_3_5.pdf
E_05_v	Catasto	isura storica catastale plla8 sub2.pdf
E_06_v	Catasto	isura storica catastale plla8 sub3.pdf
E_07_	Catasto	a visura storica catastale plla8 sub4.pdf
E_07_b	Catasto	plan impianto sub 4.pdf
E_08_a	Catasto	visura storica catastale plla8 sub5.pdf
E_09_	Catasto	a visura storica catastale plla276 sub1.pdf
E_10_a	Catasto	visura storica catastale plla276 sub2.pdf
E_11_a	Catasto	visura storica catastale plla276 sub3.pdf
E_12_a	Catasto	richiesta raster ed esito prot 2059 del 24_5_11.pdf
E_13_a	Catasto	visura CF Fg 594 p.la 8 sub. 501.pdf
E_14_a	Catasto	planimetria dep CF_FGL 594 PART 8 SUB 501.pdf
I_01_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via Musa (edificio esterno).pdf
I_02_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via Musa (edificio principale).pdf
L_01_a	Varie	istruttoria urbanistica 2005.pdf
L_02_a	Varie	relazione di stima 2005.pdf
L_02_b	Varie	segue relazione di stima 2005.pdf

Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità

Identificazione Titolarità

- Atto di compravendita del 16/06/1983 Notaio R. Capasso di Roma rep.122846 con il quale la Società Costruzioni Generali Prefabbricate spa vendeva alla Provincia di Roma il compendio immobiliare costituito da terreno di mq 976,50 con sovrastante fabbricato da cielo a terra elevato su tre piani fuori terra oltre piano seminterrato ed un piano servizi di mq 80 coperti e 181 a terrazzo, oltre una piccola costruzione in accessorio elevata ad un piano di mq 105 e mq 59 a terrazzo, coperta a terrazzo. Il tutto censito in catasto al foglio 594 part.8 sub 1,2,3,4,5 e part.276 sub 1,2.

Identificazione Urbanistico-Edilizia

Fabbricato edificato in data anteriore al 1942 (dato desunto da planimetrie catastali di impianto del 1940) a destinazione villino residenziale.

Successivamente è stato oggetto di modifiche mediante i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 990/C prot. 693/1983 rilasciata il 21.05.1983 alla "Costruzioni generali Prefabbricate Spa" per ristrutturazione di edificio con cambio di destinazione d'uso da residenziale a scuola pubblica per la Provincia di Roma;
- Concessione edilizia in variante n. 390/C prot. 36035/1983 rilasciata il 14.03.1984 a "Costruzioni prefabbricate spa" per variante alla ristrutturazione edificio;
- DIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008 assunta al prot. QI/2012/23975 del 26/03/2012 per opere di manutenzione straordinaria in immobile e successivo deposito di variazione catastale assunta al prot. QI/2012/38350 del 14/05/2012;
- Richiesta di Parere Consultivo del "Comitato per la Qualità Edilizia" ai sensi della 24, comma 12 delle NTA assunta al prot. QI/2012/23704 del 26/03/2012 per opere di manutenzione straordinaria. Nota: come riportato all'art. 24 della NTA, comma 12 e 13, in caso di DIA il parere consultivo del Comitato è richiesto dal soggetto attuatore, il Comitato si esprime entro 45 giorni dalla richiesta, decorsi infruttuosamente i quali si prescinde dal parere medesimo.

05A - Roma - (RM) - Via Antonio Musa, 10

Rev 0.2 Data: 10/12/2012

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Piano	Sup cat.	Rendita	Intestazione
594-594	8-276	01-50	2	B/1	7	4616 mc	S1-T-1-2-3		7151,89 €	PROVINCIA DI ROMA con sede in ROMA

Note

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Ha	Are	Ca	Domenicale	Agrario	Intestazione
594	8			ENTE URBANO		8	50			
594	276			ENTE URBANO		1	13			

Note

05A - Roma - (RM) - Via Antonio Musa, 10

Rev 0.2 Data: 10/12/2012

Executive Summary

Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale

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

Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale**Titolarità****Conforme****Criticità1****Descrizione**

Conclusioni Il complesso immobiliare è correttamente pervenuto alla Provincia di Roma con atto di compravendita del 16/06/1983 Notaio R. Capasso di Roma rep.122846 e correttamente volturato.

Adeguamenti**Adeguamento 1**

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

Criticità2**Descrizione**

Conclusioni Si precisa che l'immobile è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari della Provincia di Roma (approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 49.2011) ex art. 58 della L. 133/2008, di conversione del DLgs 112/2008 il quale, nel comma 3, prevede che l'inserimento degli immobili negli elenchi presenti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ha "effetto dichiarativo della proprietà".

Adeguamenti**Adeguamento 1**

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 effettuate 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** Si precisa che poiché oggetto della presente analisi è un immobile appartenente ad ente pubblico territoriale con più di 70 anni di vetustà lo stesso è soggetto a presunzione di vincolo fino all'esito della verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di cui all'art.12, comma 2, D. Lgs. 42/2004.
- Conclusioni** In merito all'esito della verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di cui all'art.12, comma 2, D. Lgs. 42/2004 si precisa che con lettera del 22/08/2011 prot. n. 0016548 Il Ministero per i Beni e le attività culturali, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Lazio, ha comunicato che l' immobile oggetto di analisi non riveste l'importante interesse artistico e storico richiesto dalla norma di tutela. Tuttavia, in relazione al parere espresso dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma in data 12/07/2011 prot. n. 20773, nell'eventualità dell'esecuzione di futuri lavori che interessino il sottosolo sul quale insiste l'immobile in oggetto, si informa che i progetti delle opere da realizzare dovranno essere preventivamente sottoposti alla valutazione della citata Soprintendenza.

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

Criticità3

Descrizione

- Conclusioni** La Soprintendenza comunale esercita la competenza di esprimersi sugli interventi ricadenti sull'edificio ricadente nella "città storica" di PRG.

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** I fabbricati risultano correttamente inseriti in mappa del catasto terreni
- Conclusioni** Situazione conforme

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 la documentazione in atti e lo stato dei luoghi non emergono difformità.
Si segnala che attualmente il fabbricato è libero (ultima destinazione d'uso "Centro Provinciale di Roma -Giorgio Fregosi per la diagnosi, il trattamento e l'accoglienza del bambino maltrattato") per cui non si è proceduto a modificare la categoria catastale B/1 (Colleggi e convitti, educandi, eicoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme).
Dal punto di vista edilizio, l'immobile risulta licenziato prima a "scuola pubblica per la Provincia di Roma" il forza della C.E. n. 990/C prot. 693/1983 del 21.05.1983 e successiva Variante n. 390/C prot. 36035/1983 del 14.03.1984, poi a "Servizio - servizi alla persone" (in base alla classificazione di cui all'art. 6 comma 1 delle NTA) in forza della DIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 15/2008 assunta al prot. QI/2012/23975 del 26/03/2012.

Conclusioni

Situazione 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

Il fabbricato in oggetto ricade nella città storica - Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5)

DISCIPLINA delle NTA - Titolo II Sistema insediativo: Art.30

-INTERVENTI AMMESSI dettati dal comma 2: Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art 25, commi 4, 5 e 7.

-PRESCRIZIONI PARTICOLARI della disciplina specifica di tessuto del comma 3:

a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;

b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

DESTINAZIONI D'USO : Art. 25 comma 14

a) Abitative;

b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; (sono infatti escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali);

c) Servizi;

d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motel);

e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

f) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";

g) Parcheggi non pertinenziali.

CAMBIO DI DESTINAZIONI D'USO : Art. 25 comma 15

E' AMMESSO il cambio da funzioni abitative ad altre funzioni solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini.

ESCLUSIONI E LIMITAZIONI della disciplina specifica di tessuto (NTA Art.30, comma 4)

a) SONO ESCLUSE le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;

b) SONO AMMESSE SOLO PER i locali al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali o di attrezzature collettive con accesso diretto a piano terra, le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo".

Indicazioni in merito all'applicabilità del "PIANO CASA" ai sensi della LR 21/2009 e s.m.i. e relativa applicabilità alla luce delle Limitazioni, specificazioni e/o esclusioni per gli interventi di cui al Capo II della LR 21/2009 e s.m.i. come da Deliberazione n. 9 del 30/01/2012 dell'Assemblea Capitolina, art. 1.

Applicabile - TIPOLOGIE DI INTERVENTO - Ampliamento ai sensi dell'art. 3 comma 1 della LR 21/2009 e s.m.i.

1) Edifici a destinazione non residenziale - lett. c) 20% fino ad un max di 200 mq (o 25% fino ad un max di 500 mq per destinazioni produttive ed artigianali) = 133 mq

2) Edifici a destinazione residenziale, uni-plurifamiliari [...] - lett. a) 20% (volumetria esistente o SUL) fino ad un max di 70 mq

Conclusioni

Dall'analisi urbanistica emerge che per il fabbricato in oggetto le destinazioni possibili risultano:

a) Abitative:

- abitazioni singole - (CU/b);

- abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani) - (Cu/b)

b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; fino a 250 mq purché al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali; pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), con Cu medio alto

c) Servizi (cfr. con art.6 NTA):

- servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness) - (CU/m);

- direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese) - (CU/b);

- sportelli tributari, bancari e finanziari - (CU/m);

- studi d'artista - (CU/b);

- sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali - (CU/m);

- sedi e attrezzature universitarie - (CU/m);

- attrezzature culturali (esclusi i teatri) e religiose

- (CU/m); attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL oltre 500 mq e per le discoteche: CU/a);

d) Turistico-ricettive:

- strutture ricettive alberghiere - (fino a 60 posti letto: CU/b; oltre 60 posti letto CU/m);

- strutture ricettive extra-alberghiere - (fino a 60 posti letto e ostelli: CU/b; oltre 60 posti letto: CU/m);

e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo" e purché al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali. con Cu/m

Considerato che dall'analisi urbanistica emerge per il fabbricato in oggetto le destinazioni possibili risultano Abitative sia abitazioni singole che abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani), l'eventuale trasformazione, da quanto assentito con Concessione edilizia n.990/C del 21/05/1983 prot.693, ad abitazione si configura come Ristrutturazione edilizia; detta trasformazione si attua con DIA onerosa.

Indicazioni in merito all'applicabilità del "PIANO CASA": Applicabile

05A - Roma - (RM) - Via Antonio Musa, 10

Rev 0.2 Data: 10/12/2012

Edilizia

Conforme

Criticità1

Descrizione Dal confronto tra la documentazione edilizia in atti e lo stato dei luoghi non emergono difformità.

Conclusioni Situazione conforme

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

05A - Roma - (RM) - Via Antonio Musa, 10

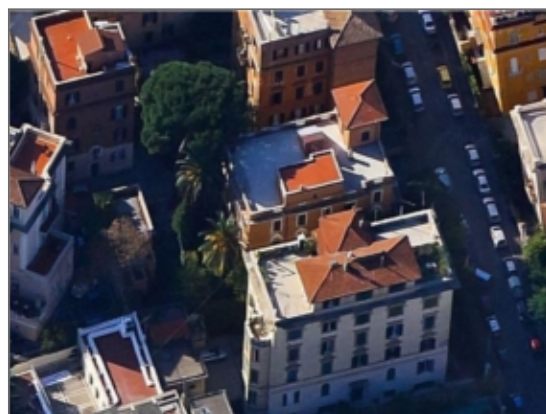
Rev 0.2 Data: 10/12/2012

Documentazione Fotografica



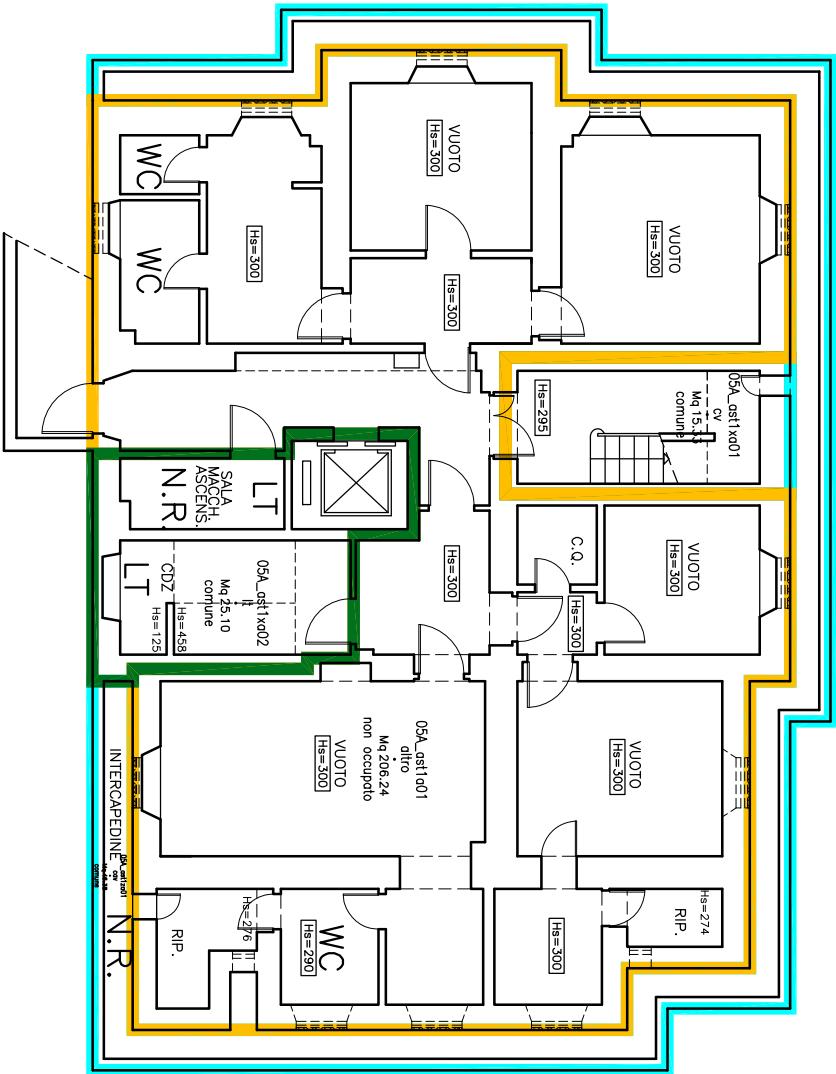
05A - Roma - (RM) - Via Antonio Musa, 10

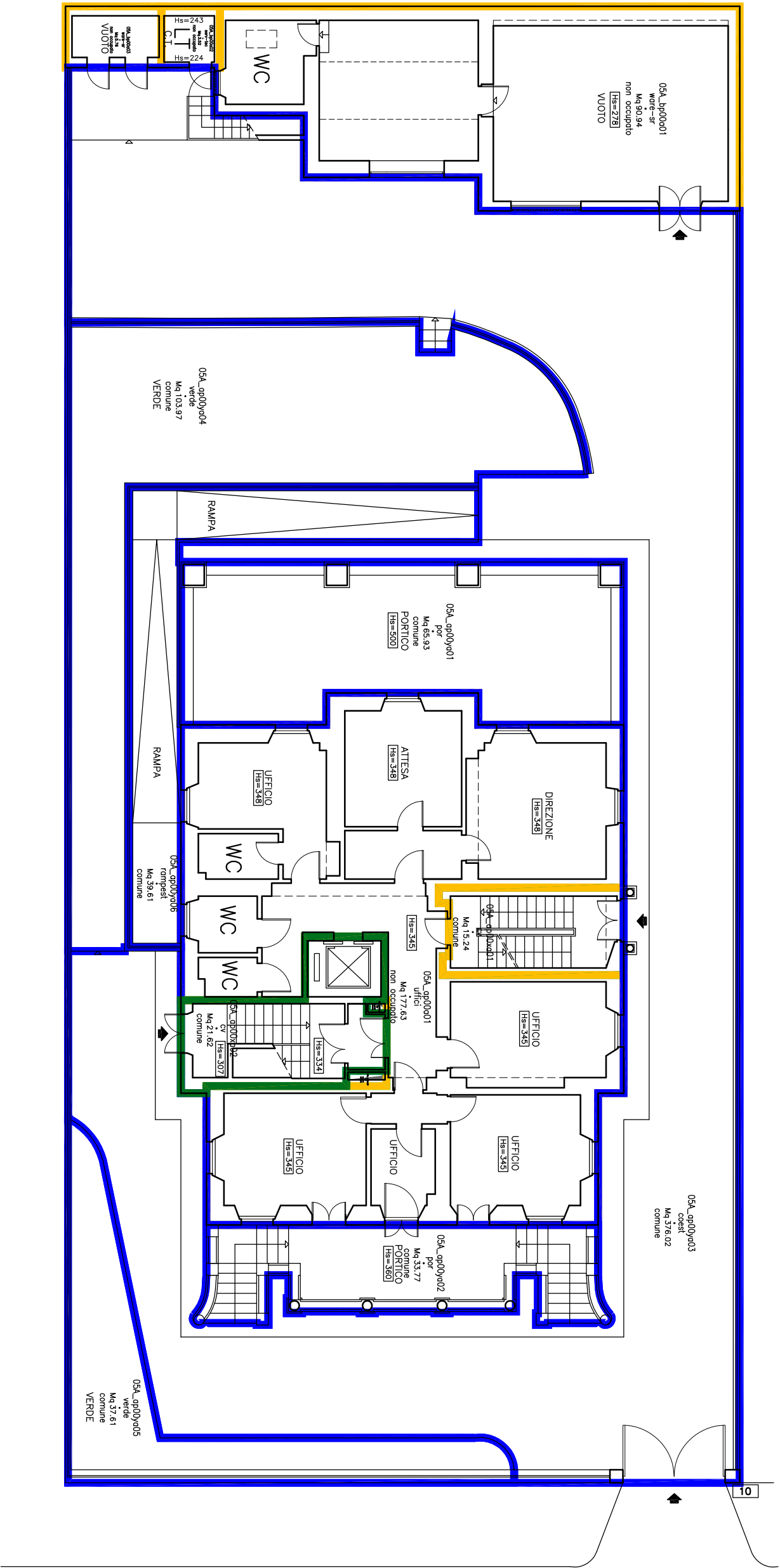
Rev 0.2 Data: 10/12/2012



Allegati

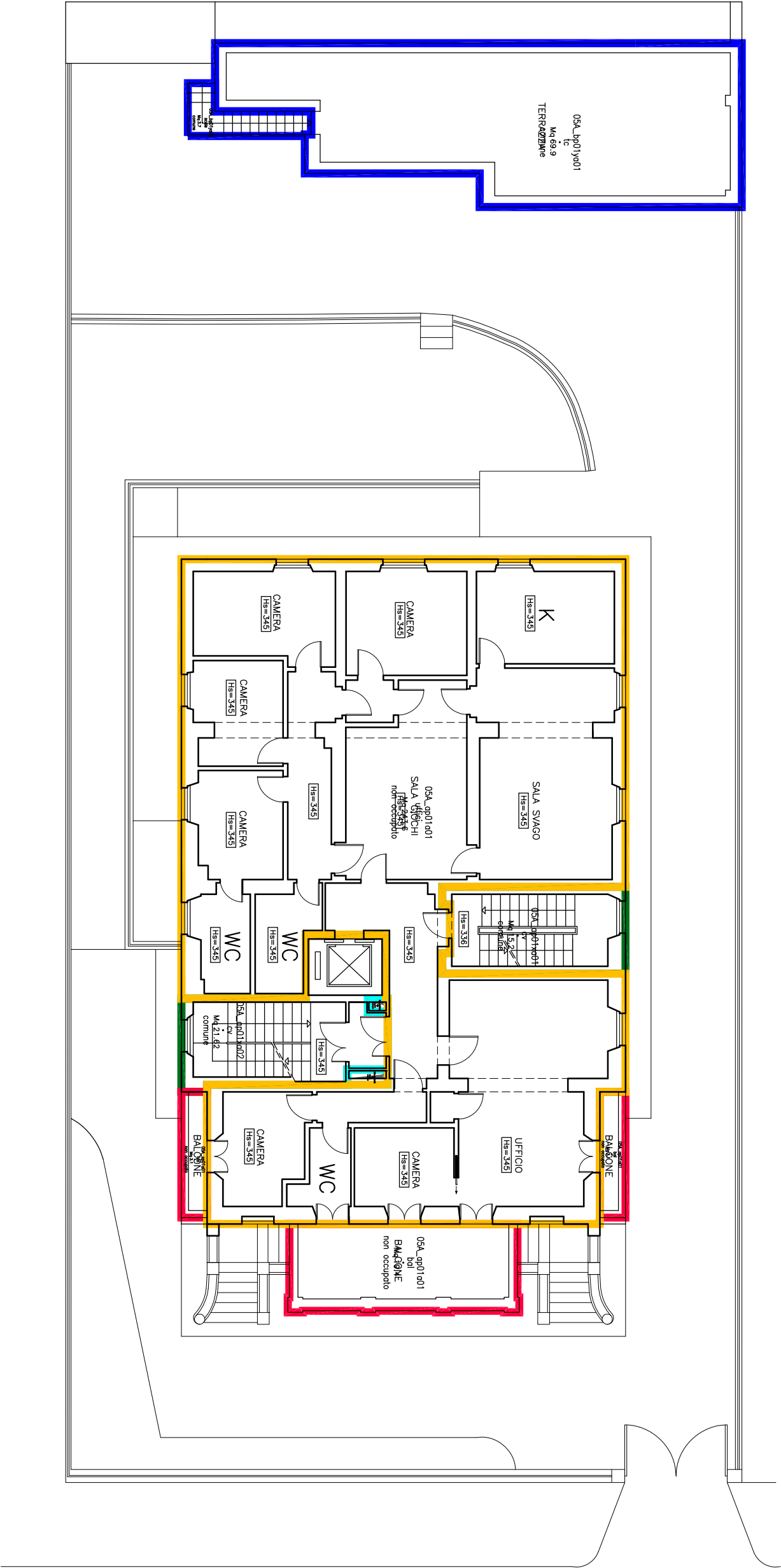
Allegati





	DATA RILEVO	20/05/11
	DATA STESURA	23/05/11
	REV.	01
	DATA REV.	22/02/2012

- Aree Comuni Coperte
- Aree Comuni Scoperte
- Cavedi Tecnici
- Unità Immobiliari
- Unità Immobiliari Scoperte



	DATA RILEVO	20/05/11
	DATA STESURA	23/05/11
	REV.	00
	DATA REV.	

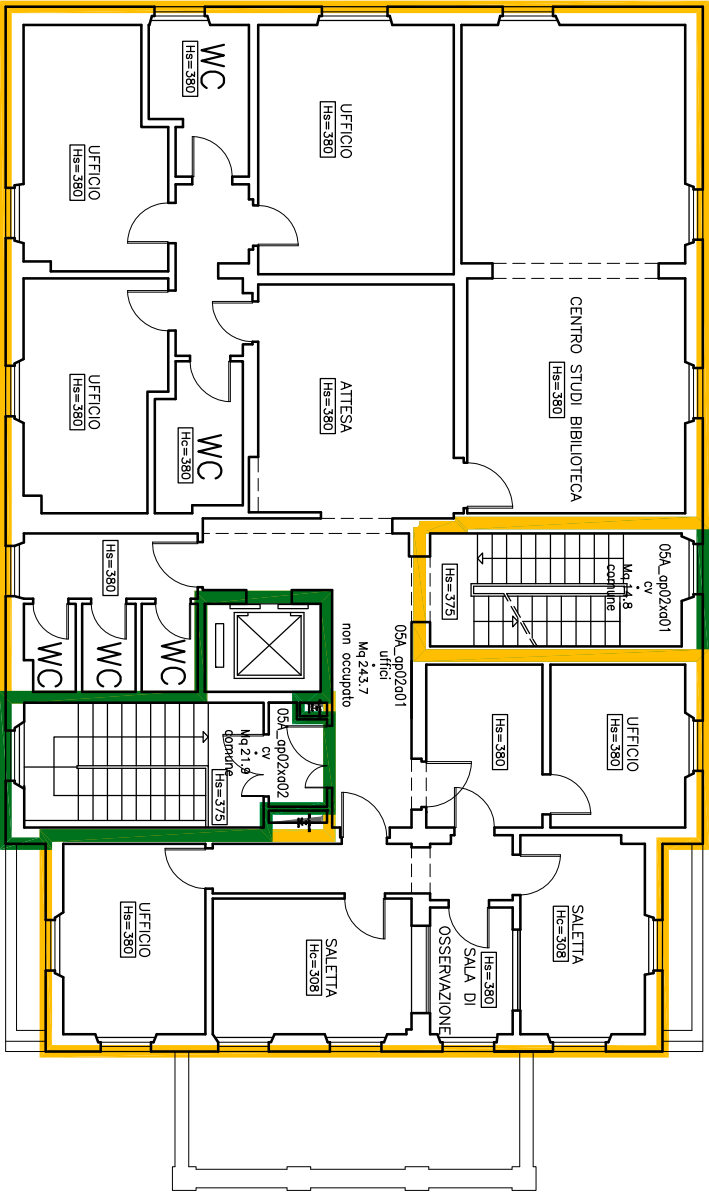
Aree Comuni Coperte

Aree Comuni Scoperte

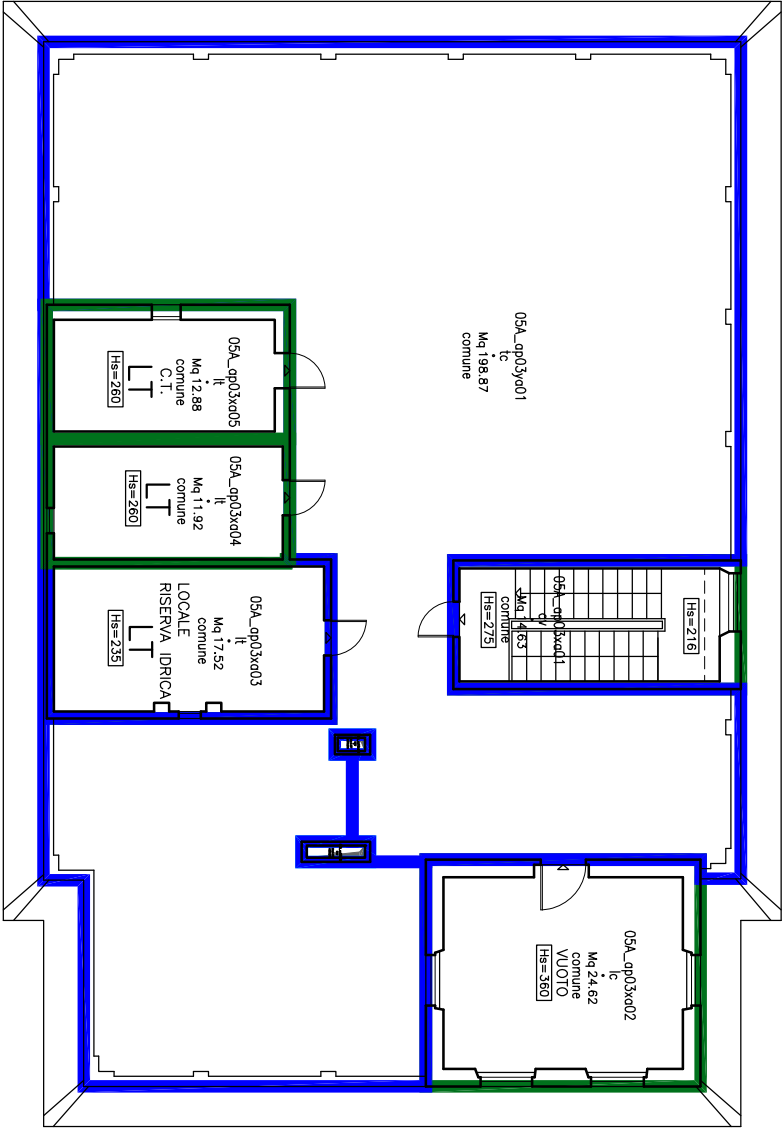
Cavedi Tecnici

Unità Immobiliari

Unità Immobiliari Scoperte



	DATA RILEVO	<div><div>Aree Comuni Coperte</div><div>Aree Comuni Scoperte</div><div>Cavedi Tecnici</div><div>Unità Immobiliari</div><div>Unità Immobiliari Scoperte</div></div>
	20/05/11	
	DATA STESURA	
	23/05/11	
	REV.	
	00	
	DATA REV.	



	DATA RILEVO	Aree Comuni Coperte
	20/05/11	Aree Comuni Scoperte
	DATA STESURA	Cavedi Tecnici
	23/05/11	Unità Immobiliari
REV.	00	Unità Immobiliari Scoperte
DATA REV.		

Stato di Fatto	Cod. Ed. 5A
	Piano Terzo

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA ANTONIO MUSA,10	Cod.:	5A
----------------------	-----------	---------------------	-------	----

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 Seminterrato		292,0	206,2	0,0	85,8	0,0	292,0	206,2	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	15,3			15,3		15,3				
	Locali tecnici	25,1			25,1		25,1				
	Cavedi tecnici interni	45,4			45,4		45,4				
	Altro	206,2	206,2				206,2	206,2			
Piano Terra		972,4	277,8	0,0	37,7	99,7	315,5	277,8	0,0	0,0	557,2
	Connettivo verticale	36,8			36,8		36,8				
	Aree a verde	141,6									141,6
	Porticati	99,7				99,7					
	Connettivo orizz. Esterno	376,0									376,0
	Rampe Garage scoperte	39,6									39,6
	Cavedi tecnici interni	0,9			0,9		0,9				
	Uffici	177,6	177,6				177,6	177,6			
	Warehouse storage	96,7	96,7				96,7	96,7			
	Servizi Tecnologici	3,5	3,5				3,5	3,5			
	Piano Primo		380,5	243,6	25,6	37,7	73,6	281,3	243,6	0,0	0,0
Connettivo verticale		36,8			36,8		36,8				
Terrazze condominiali		69,9				69,9					
Scale di sicurezza		3,7				3,7					
Cavedi tecnici interni		0,9			0,9		0,9				
Uffici		243,6	243,6				243,6	243,6			
Ter, Bal		25,6		25,6							
Piano Secondo		281,4	243,7	0,0	37,7	0,0	281,4	243,7	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	36,7			36,7		36,7				
	Cavedi tecnici interni	1,0			1,0		1,0				
	Uffici	243,7	243,7				243,7	243,7			
Piano Terzo		281,3	0,0	0,0	82,4	198,9	82,4	0,0	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	14,6			14,6		14,6				
	Locali tecnici	42,3			42,3		42,3				
	Locali condominiali	24,6			24,6		24,6				
	Terrazze condominiali	198,9				198,9					
	Cavedi tecnici interni	0,9			0,9		0,9				

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	
2.207,6	971,3	25,6	281,3	372,2	1.252,6	971,3	0,0	0,0	557,2	

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA ANTONIO MUSA,10	Cod.:	5A
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	140,2			140,2		140,2					
	Locali tecnici	67,4			67,4		67,4					
	Locali condominiali	24,6			24,6		24,6					
	Parcheggi comuni coperti	-			-		-					
	Aree di manovra coperte	-			-		-					
	Rampe Garage coperte	-			-		-					
Aree Comuni scoperte	Parcheggi comuni scoperti	-									-	
	Aree di manovra scoperte	-									-	
	Terrazze condominiali	268,8				268,8						
	Aree a verde	141,6									141,6	
	Cortili	-									-	
	Chiostre	-			-							
	Scale di sicurezza	3,7				3,7						
	Porticati	99,7				99,7						
	Connettivo orizz. Esterno	376,0									376,0	
	Rampe Garage scoperte	39,6									39,6	
Cavedi Tecnici	Cavedi tecnici interni	49,1			49,1		49,1					
	Cavedi tecnici esterni	-			-		-					
Unità Immobiliari	Uffici	664,9	664,9				664,9	664,9				
	Warehouse storage	96,7	96,7				96,7	96,7				
	Retail Warehouse	-	-				-	-				
	Servizi Tecnologici	3,5	3,5				3,5	3,5				
	Retail Grandfloor	-	-				-	-				
	Retail Basement	-	-				-	-				
	Retail Mezzanine	-	-				-	-				
	Abitativo	-	-				-	-				
	Box	-	-				-	-				
	Ter. Bal	25,6		25,6								
	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	206,2	206,2				206,2	206,2				

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	
2.207,6	971,3	25,6	281,3	372,2	1.252,6	971,3	-	-	557,2	

SUPERFICI TOTALI	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA	SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE
	-	1.650,4	1.252,6	971,3	557,2

Grafico di distribuzione delle superfici delle Unità Immobiliari

INTERVALLO DATI GRAFICO		
	mq	%
UFFICI	664,9	66,7%
UFFICI		
SERVIZI TECNOLOGICI	3,5	0,4%
Servizi Tecnologici		
RETAIL	-	0,0%
Retail Grandfloor	-	0,0%
Retail Basement	-	0,0%
Retail Mezzanine	-	0,0%
WAREHOUSE	96,7	9,7%
Warehouse storage	96,7	9,7%
Retail Warehouse	-	0,0%
Cantine	-	0,0%
Soffitte	-	0,0%
ABITATIVO	-	0,0%
Abitativo		
ALTRO	206,2	20,7%
Altro		
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	25,6	2,6%
Ter. Bal	25,6	2,6%
Giardini	-	0,0%
Archivi	-	0,0%
Area esterna altri usi	-	0,0%
Autorimesse gestite	-	0,0%

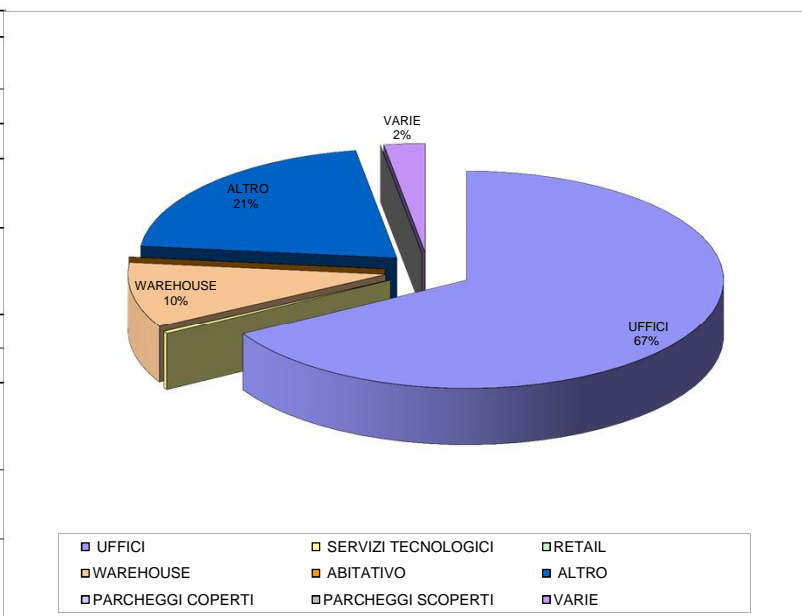


TABELLA INQUILINI	ROMA (RM)	VIA ANTONIO MUSA,10	TABELLA INQUILINI	Cod.:	5A
-------------------	-----------	---------------------	-------------------	-------	----

identificativo planimetrico	Destinazione d'uso rilevata	MQ	Tenant			Destination as x contract	Lease number	Annual rent €	note	Lease terms			Piano	uffici	RETAIL				abitativo	ter bal	gia	WAREHOUSE			serv-tec	altrosco	archivi	altro	Parti comuni esclusive	Park	N°	Totals			Occup.
			rilevato	note	as x contract					Start date	exp. Date	disd.			retail-gf	retail-mz	retail-bs	retail-wr				ware-sr	cantine	soffite								Commerciale	k	Commerciale Ponderata	
05A_bp00a01	ware-sr	90,9	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90,9	0,40	36,4	9,1%
05A_bp00a02	serv-tec	3,5	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	-	-	-	-	3,5	0,40	1,4	0,4%
05A_bp00a03	ware-sr	5,8	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,8	-	-	-	-	-	-	5,8	0,40	2,3	0,6%
05A_ap00a01	uffici	177,6	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P00	177,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	177,6	1,00	177,6	17,8%
05A_ap01a01	uffici	243,6	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P01	243,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,6	1,00	243,6	24,4%
05A_ap01a01	bal	19,4	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P01	-	-	-	-	-	-	19,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,4	0,20	3,9	1,9%
05A_ap01a01	bal	3,1	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P01	-	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1	0,20	0,6	0,3%
05A_ap01a01	bal	3,1	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P01	-	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,1	0,20	0,6	0,3%
05A_ap02a01	uffici	243,7	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P02	243,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243,7	1,00	243,7	24,4%
05A_ast1a01	altro	206,2	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ST1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	206,2	-	-	206,2	0,70	144,3	20,7%
0,00 €									664,9 0,0 0,0 0,0 0,0 0,0 25,6 0,0 96,7 0,0 0,0 3,5 0,0 0,0 206,2 0,0 0,0 0 996,9 854,4 99,9%																										

RIEPILOGO PARCHEGGI			
destinazione	superficie	n.	aree di manovra
AUTORIMESSA GESTITA	0,0	0	includere
posti auto coperti	0,0	0	
posti auto scoperti	0,0	0	
posti moto	0,0	0	
boxes	0,0	0	
POSTI AUTO ASSEGNATI	0,0	0	0,0
posti auto coperti	0,0	0	0,0
posti auto scoperti	0,0	0	0,0
posti moto coperti	0,0	0	
posti moto scoperti	0,0	0	
boxes	0,0	0	
AREE PARK AD USO ESCL.	0,0	0	includere
Area park coperto	0,0	0	
Area park scoperto	0,0	0	
AREE PARK CONDOMINIALE	0,0	0	includere
Area park coperto	0,0	0	
Area park scoperto	0,0	0	