

## DUE DILIGENCE REPORT

Provincia di Roma



**Portafoglio: PdR- incarico n. 10**

### ANAGRAFICA ASSET

Cod Imm	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo
10-c	Lazio	RM	Roma	Via Appia n. 660

## 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	12
Allegati	14

10-c - Roma - ( RM ) - Via Appia n. 660

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

## Generalità

### Localizzazione e Descrizione

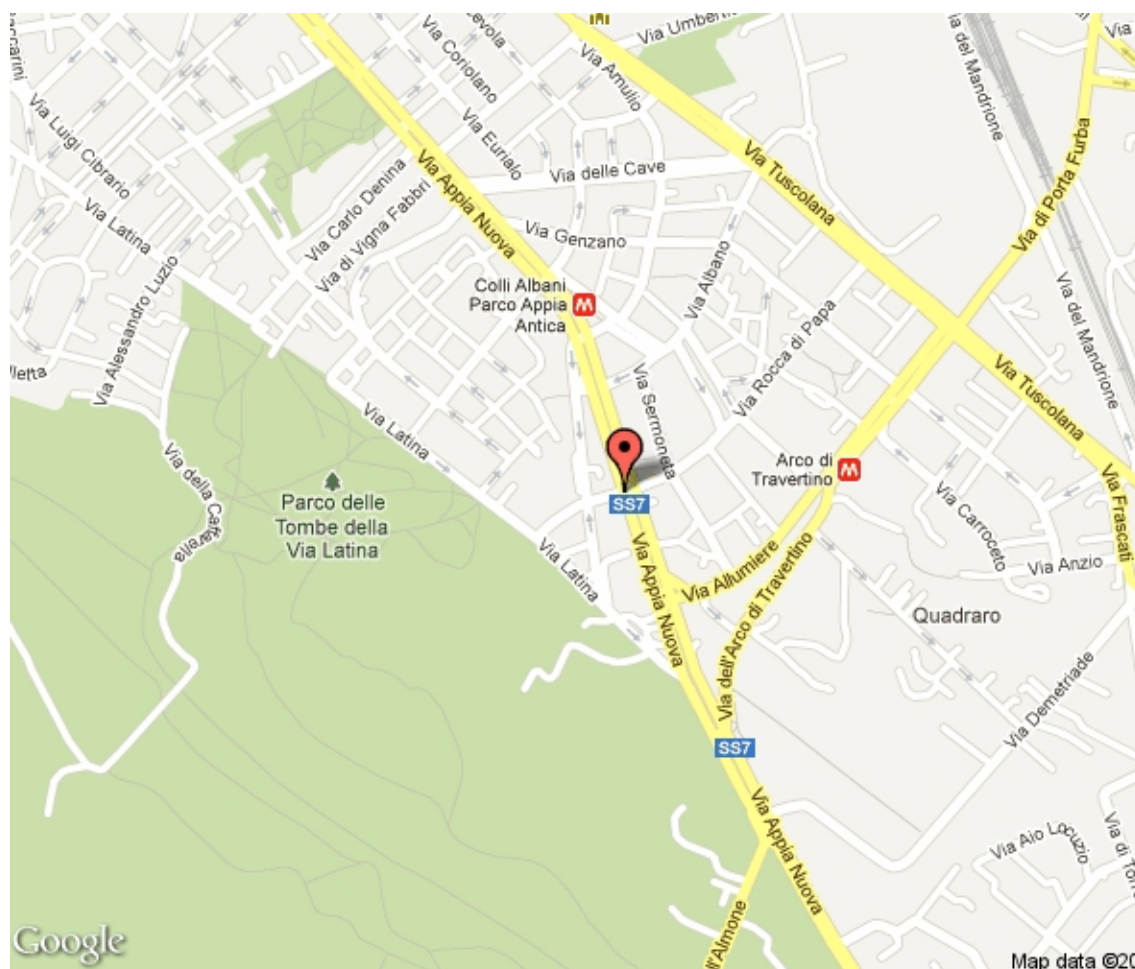
<b>Codice:</b>	10-c	<b>Portafoglio:</b>	PdR- incarico n. 10	
<b>Comune:</b>	Roma	<b>Prov:</b>	ROMA	<b>Cap:</b> 00179
<b>Zona:</b>		<b>Indirizzo:</b>	Via Appia n. 660	<b>Scala:</b> B
<b>Piano:</b>	2	<b>Interno:</b>	28	<b>Regione:</b> Lazio
<b>Latitudine:</b>	41.8664003	<b>Longitudine:</b>	12.5306273	<b>Uso:</b> residenziale

**Descrizione:**

Appartamento posto al secondo piano di fabbricato pluripiano di sei piani fuori terra facente parte di complesso immobiliare costituito da due fabbricati, in prossimità del Parco della Caffarella.

10-c - Roma - ( RM ) - Via Appia n. 660

## Inquadramento Territoriale



## Consistenza

Numero Fabbricati Principali: 2

Superficie Fabbricati (mq): 97 mq

Catasto Terreni (mq): 0 mq

Tipologia: Porzione

Stato Locativo: Libero

**Elenco Documenti**

<b>Cod</b>	<b>Ambito</b>	<b>Oggetto</b>
A_01_a	Titolarità	elenco formalità particella 353 sub. 8 .pdf
B_01_a	Urbanistica	p3_18_Sistemi e regole scala 1_10000.pdf
B_01_b	Urbanistica	estratto Tav p3_18_Sist e reg.pdf
B_01_c	Urbanistica	Legenda estratto Sistemi e regole scala 1_10000.pdf
B_02_a	Urbanistica	prg_nta.pdf
B_03_a	Urbanistica	PRG 1965 Tav 24n.pdf
B_03_b	Urbanistica	Legenda PRG 1965.pdf
D_01_a	Edilizia	contratto di cessione Via Appia atto Pal_B int_23.pdf
E_01_a	Catasto	Plan dep Fg 909 p.la 353 sub. 8.pdf
E_01_b	Catasto	Visura st Fg 909 p.la 353 sub. 8.pdf
E_02_a	Catasto	estratto di mappa plla 353.pdf
E_03_a	Catasto	Voltura per rettifica intestatario del 13.12.2012.pdf
E_04_a	Catasto	RIC.REG per toponomastica.pdf
E_05_a	Catasto	Visura st Fg 909 p.la 353 sub. 8 del 19_12_12.pdf

## Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità

### Identificazione Titolarità

- Atto di compravendita del 20/07/1949 Notaio Alberto Bolsi di Roma rep. n. 28799, trascritto a Roma il 10.12.1949 al n. 27130 formalità con il quale la Provincia di Roma acquistava il terreno censito con il foglio 909 particella 327/p di mq 1070(documento non presente in data room).

### Identificazione Urbanistico-Edilizia

Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967 come desumibile dalla planimetria catastale di impianto datata 01/02/1966.

Si segnala inoltre che la proprietà ha fornito un Contratto di cessione in proprietà del 27/01/1998, Notaio in Roma ,Michele De Facendis, rep.85704, (riguardante altra unità immobiliare del medesimo fabbricato) in cui risulta che l'immobile d'interesse è compreso in complesso immobiliare per il quale il Comune di Roma ha rilasciato Licenza edilizia n.134 del 21 gennaio 1952 prot.14740/1948.

Detto documento non è stato fornito dalla proprietà ed è attualmente in corso di protocollazione la richiesta di accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Roma.

10-c - Roma - ( RM ) - Via Appia n. 660

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

## Identificativi Catastali

### Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Piano	Sup cat.	Rendita	Intestazione
909	353	8	4	A/2	2	4,5 vani	p.2, int.28,sc.B		929,62 €	PRIVINCIA DI ROMA

#### Note

dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

### Catasto Terreni

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

#### Note

## 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)	Non valutabile	€ 0,00
Catasto (fabbricati)	Conforme	€ 0,00
Urbanistica	Conforme	€ 0,00
Edilizia	Non valutabile	€ 0,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 0,00</b>



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

Si segnala che 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.

<b>Totale per criticità</b>	€ 0,00
<b>Importo adeguamento</b>	€ 0,00
<b>Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri</b>	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**

<b>Totale per criticità</b>	€ 0,00
<b>Importo adeguamento</b>	€ 0,00
<b>Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri</b>	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.

**Adeguamenti**

10-c - Roma - ( RM ) - Via Appia n. 660

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

**Adeguamento 1**

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

**Locazioni**

**Non valutabile**

**Criticità1**

**Descrizione**

**Conclusioni**

**Adeguamenti**

**Adeguamento 1**

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

**Catasto (terreni)**

**Non valutabile**

**Criticità1**

**Descrizione**

**Conclusioni**

**Adeguamenti**

**Adeguamento 1**

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

**Catasto (fabbricati)**

**Conforme**

**Criticità1**

**Descrizione**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in data 1/06/1966 ed ultima in atti presso il NCEU emergono le seguenti criticità:

In visura :

- inesatta toponomastica

Note:

1) a seguito di Voltura per rettifica intestatario del 13/12/2012 protocollo 1184576, l'unità immobiliare risulta correttamente intestata.

2) per la correzione della toponomastica è stata effettuata procedura docfa Protocollo n.: RM1201816 del 18/12/2012

**Conclusioni**

u.i.u. conforme

## Adeguaamenti

## Adeguaemento 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 - T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa(Sistemi e Regole Tav.p3.18, scala 1:10000); disciplinate dall'art.46 delle NTA
- INTERVENTI AMMESSI 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR e AMP, NE, alle seguenti condizioni specifiche:
- a) per gli interventi di categoria DR, l'edificio riedificato presenti le stesse caratteristiche tipo-morfologiche dell'edificio preesistente: giacitura nel lotto, ingombro a terra, altezza, distacchi minimi, salvo i casi in cui si renda necessaria una maggiore coerenza con le regole compositive del tessuto o del complesso edilizio di appartenenza;
- (OMISSIS)
- DESINAZIONI D'USO CONSENTITE: COMMA 5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- a) Abitative;
- b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
- c) Servizi;
- d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" a CU/b;
- e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";
- f) Parcheggi non pertinenziali.

- Conclusioni** Nel PRG vigente, l'unità immobiliare è porzione di edificio ricadente nella Città Consolidata - T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa(Sistemi e Regole Tav.p3.18, scala 1:10000); disciplinate dall'art.46 delle NTA

## Adeguaamenti

## Adeguaemento 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 alla Licenza edilizia n.134 del 21 gennaio 1952 prot.14740/1948; non è possibile esprimere un giudizio in merito alla regolarità edilizia;
- Nota: Si precisa che l'unità immobiliare parte di complesso immobiliare realizzato in data antecedente il 1/09/1967, risulta conforme alla planimetrie catastale depositata in data 1/06/1966 ed ultima in atti presso il NCEU. Dal confronto non emergono criticità.
- Conclusioni** Carezza della documentazione edilizia relativa alla Licenza edilizia n.134 del 21 gennaio 1952 prot.14740/1948
- Si precisa che lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria depositata in data 1/06/1966

## Adeguaamenti

- Adeguaemento 1** Reperimento documentale relativo a Licenza edilizia n.134 del 21 gennaio 1952 prot.14740/1948, completo di elaborati grafici e allegati

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

10-c - Roma - ( RM ) - Via Appia n. 660

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

## Documentazione Fotografica





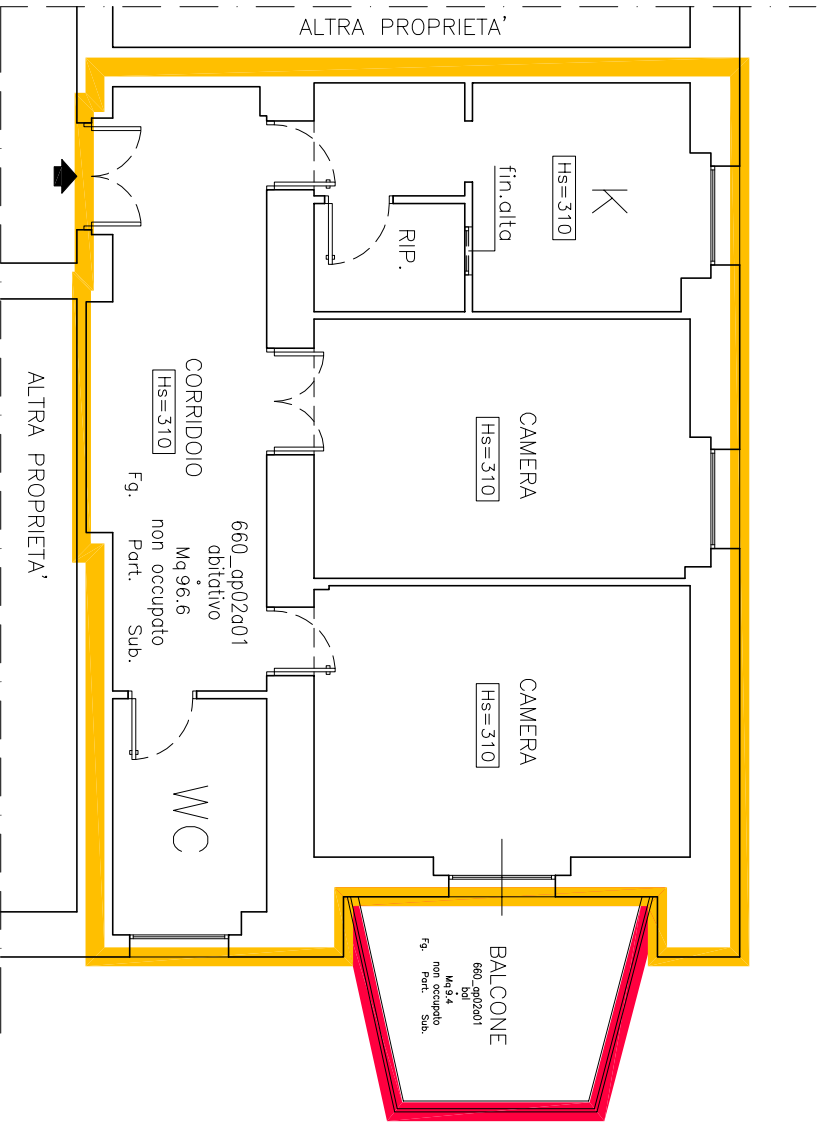
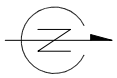
10-c - Roma - ( RM ) - Via Appia n. 660

Rev 0.3 Data: 20/12/2012



## Allegati

Allegati



CATEGORIA PRODOTTO						Arece Comuni Coperte
A	B	C	D	E	F	Arece Comuni Scoperte
						Cavedi Tecnici
DATA RILEVO			DATA STESURA			Unità Immobiliari
30/10/12			30/10/12			Unità Immobiliari Scoperte
REV.			DATA REV.			Superficie Locabile
00			--/--/--			

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA APPIA NUOVA,660	Cod.:	660
----------------------	-----------	---------------------	-------	-----

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 Secondo		106.0	96,6	9,4	0,0	0,0	96,6	96,6	0,0	0,0	0,0
	Abitativo	96,6	96,6				96,6	96,6			
	Ter, Bal	9,4		9,4							
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
		106.0	96,6	9,4	0,0	0,0	96,6	96,6	0,0	0,0	0,0



CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA APPIA NUOVA,660	Cod.:	660
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	-									-
	Rampe Garage scoperte	-									-
Cavedi Tecnici	Cavedi tecnici interni	-			-		-				
	Cavedi tecnici esterni	-			-		-				
Unità Immobiliari	Uffici	-	-				-	-			
	Warehouse storage	-	-				-	-			
	Retail Warehouse	-	-				-	-			
	Servizi Tecnologici	-	-				-	-			
	Retail Grandfloor	-	-				-	-			
	Retail Basement	-	-				-	-			
	Retail Mezzanine	-	-				-	-			
	Abitativo	96,6	96,6				96,6	96,6			
	Box	-	-				-	-			
	Ter, Bal	9,4		9,4							
	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	
106,0	96,6	9,4	-	-	96,6	96,6	-	-	-	-

SUPERFICI TOTALI	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA	SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE
	-	106,0	96,6	96,6	0,0

### Grafico di distribuzione delle superfici delle Unità Immobiliari

INTERVALLO DATI GRAFICO		
	mq	%
<b>UFFICI</b>	-	0,0%
Uffici	-	0,0%
<b>SERVIZI TECNOLOGICI</b>	-	0,0%
Servizi Tecnologici	-	0,0%
<b>RETAIL</b>	-	0,0%
Retail Grandfloor	-	0,0%
Retail Basement	-	0,0%
Retail Mezzanine	-	0,0%
<b>WAREHOUSE</b>	-	0,0%
Warehouse storage	-	0,0%
Retail Warehouse	-	0,0%
Cantine	-	0,0%
Soffitte	-	0,0%
<b>ABITATIVO</b>	96,6	91,1%
Abitativo	-	0,0%
<b>ALTRO</b>	-	0,0%
Altro	-	0,0%
<b>PARCHEGGI COPERTI</b>	-	0,0%
Area park coperto	-	0,0%
Posto auto coperto	-	0,0%
Posto moto coperto	-	0,0%
Box	-	0,0%
<b>PARCHEGGI SCOPERTI</b>	-	0,0%
Area park scoperto	-	0,0%
Posto auto scoperto	-	0,0%
Posto moto scoperto	-	0,0%
<b>VARIE</b>	9,4	8,9%
Ter. Bal	9,4	8,9%
Giardini	-	0,0%
Archivi	-	0,0%
Area esterna altri usi	-	0,0%
Autorimesse gestite	-	0,0%

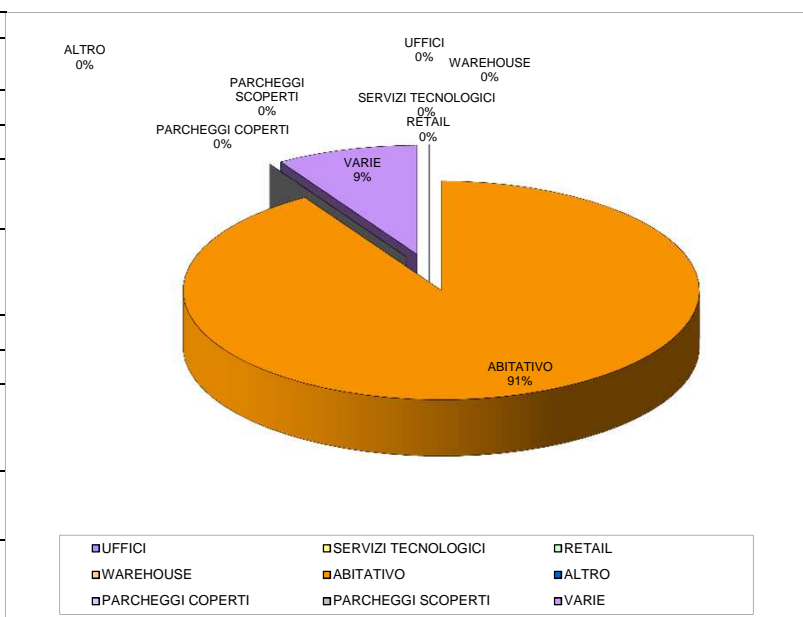


TABELLA INQUILINI			ROMA (RM)			VIA APPIA NUOVA,660			TABELLA INQUILINI															Cod.:	660										
identificativo planimetrico	Destinazione d'uso rilevata	MQ	Tenant			Destination as x contract	Lease number	Annual rent €	note	Lease terms			Piano	uffici	RETAIL				abitativo	ter bal	gia	WAREHOUSE			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	soffitte								Commerciale	k	Commerciale Ponderata	
660_ap02a01	abitativo	96,6	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	96,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96,6	1,00	96,6	91,1%
660_ap02a01	bal	9,4	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	9,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,4	0,20	1,9	8,9%
																		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	106	98,5	100,0%

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	