

DUE DILIGENCE REPORT

Provincia di Roma



Portafoglio: PdR

ANAGRAFICA ASSET

Cod Imm	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo
03A-Parte A	Lazio	RM	Roma	Via dei Prefetti, 22

Indice

Generalità	3
Elenco Documenti	10
Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità	11
Identificativi Catastali	12
Executive Summary	13
Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale	14
Documentazione Fotografica	19
Allegati	21

Generalità

Localizzazione e Descrizione

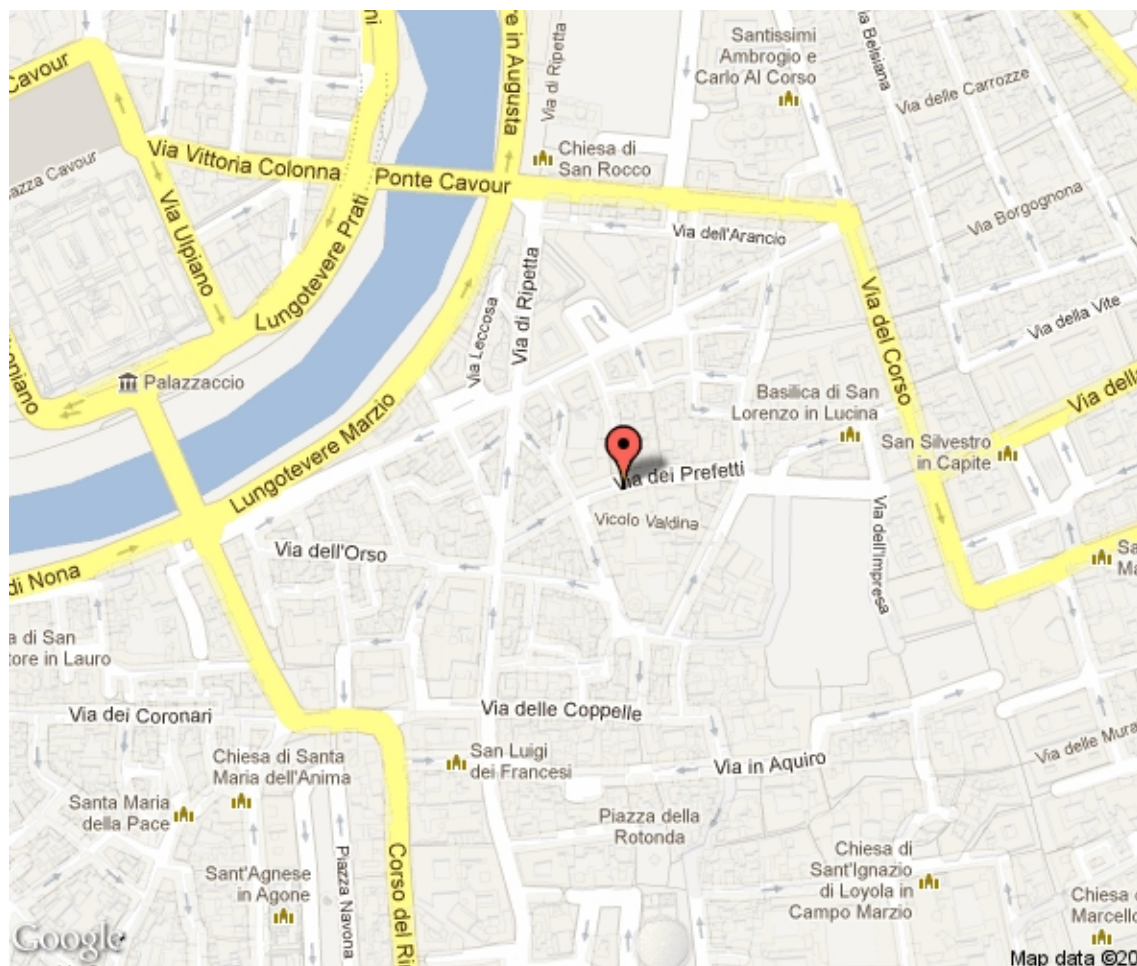
Codice:	03A-Parte A	Portafoglio:	PdR		
Comune:	Roma	Prov:	ROMA	Cap:	00186
Zona:	Centrale	Indirizzo:	Via dei Prefetti, 22	Scala:	-
Piano:	da P3 a P5	Interno:		Regione:	Lazio
Latitudine:	41.9023902	Longitudine:	12.4763981	Uso:	

Descrizione:

Porzione costituita da sei unità ad uso residenziale ubicate ai piani terzo, quarto e quinto di un edificio di prestigio di maggior consistenza a destinazione d'uso diversificata, risalente nella sua configurazione attuale alla seconda metà del '700 ed in stato manutentivo generale ottimo.

03A-Parte A - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22

Inquadramento Territoriale



Consistenza

Numero Fabbricati Principali: 1

Superficie Fabbricati (mq): 2.032 mq

Catasto Terreni (mq): 0 mq

Tipologia: Porzione

Stato Locativo: Parzialmente occupato

Elenco Documenti

Cod	Ambito	Oggetto
A_01_a	Titolarità	_estratto verbale C.P.R. n. 847.pdf
A_01_b	Titolarità	Regio Decreto.pdf
A_02_a	Titolarità	visura ipotecaria sub. 1.pdf
A_03_a	Titolarità	visura ipotecaria visura sub. 4 .pdf
A_04_a	Titolarità	visura ipotecaria visura sub. 521 .pdf
A_05_a	Titolarità	doc reperita presso S. M. della Pietà.pdf
B_01_a	Urbanistica	Dettaglio tavola di prg al 10000 p3_10.pdf
B_02_a	Urbanistica	Immobile 3A_Relazione Urbanistica.pdf
B_03_a	Urbanistica	NTA PRG ROMA_2008.pdf
B_03_b	Urbanistica	PRG Strumenti e regole sc1_5000 p2_01.pdf
B_03_c	Urbanistica	Carta della Qualità Tav g1_b.pdf
B_04_a	Urbanistica	tavola completa di prg al 10000 p3_10.jpg
B_04_a	Urbanistica	Visura PRG.pdf
C_01_a	Vincoli	richiesta esistenza vincoli ed.A03.pdf
C_02_a	Vincoli	risposta sbaap ed.A03.pdf
C_03_a	Vincoli	Autorizzazione alienazione Prefetti.PDF
D_01_a	Edilizia	_atto d'obbligo n. 93389 del 2001.pdf
D_01_b	Edilizia	elab gr 1atto d'obbligo.JPG
D_01_c	Edilizia	elab gr 2 atto d'obbligo.JPG
D_01_d	Edilizia	elab gr 3atto d'obbligo.JPG
D_01_e	Edilizia	elab gr 4 atto d'obbligo.JPG
D_01_f	Edilizia	elab gr 5 atto d'obbligo.JPG
D_01_g	Edilizia	elab gr 6 atto d'obbligo.JPG
D_01_h	Edilizia	elab gr 7 atto d'obbligo.JPG
D_01_i	Edilizia	elab gr 8 atto d'obbligo.JPG
D_01_l	Edilizia	elab gr 9 atto d'obbligo.JPG
D_01_m	Edilizia	elab gr 10 atto d'obbligo.JPG

Cod	Ambito	Oggetto
D_01_n	Edilizia	elab gr 11 sezione.JPG
D_01_o	Edilizia	elab gr 12 sezione.JPG
D_01_p	Edilizia	elab gr 12 sezione.JPG
D_01_p	Edilizia	elab gr frontesp.JPG
D_01_q	Edilizia	elab gr frontesp.JPG
D_01_r	Edilizia	elab gr 2 atto d'obbligo.JPG
D_01_s	Edilizia	elab gr 2 atto d'obbligo.JPG
D_02_a	Edilizia	elab graf. Soprint prat prot11263 del 19_07_97.pdf
D_03_a	Edilizia	Autorizzazione SBAP_del 16.12.2011.pdf
D_03_b	Edilizia	elab SBAP 1 di 3 prot. 21103 del 16_12_2011.pdf
D_03_c	Edilizia	elab SBAP 2 di 3 prot. 21103 del 16_12_2011.pdf
D_03_d	Edilizia	elab SBAP 3 di 3 prot. 21103 del 16_12_2011.pdf
D_04_a	Edilizia	Modulo DIA in sanatoria_Prot. 23779_2012.pdf
D_04_b	Edilizia	Ricevuta DIA in sanatoria_Prot. 23779_2012.pdf
D_04_d	Edilizia	Elaborato 1 di 3 DIA in sanatoria_Prot. 23779_2012.pdf
D_04_e	Edilizia	Elaborato 2 di 3 DIA in sanatoria_Prot. 23779_2012.pdf
D_04_f	Edilizia	Elaborato 3 di 3 DIA in sanatoria_Prot. 23779_2012.pdf
D_04_g	Edilizia	Deposito Variazione catastale_prot. 38347_2012.pdf
E_01_a	Catasto	_visure immobili da sub 1 a sub 27 del 17-06-2008 ed estratti di mappa ed elenco immobili.pdf
E_02_a	Catasto	_ricevuta di avvenuta variazione catastale prot. RM1574763 del 02-12-2008 con visura da sub 502 a sub 512.pdf
E_03_a	Catasto	_docfa non ufficiale 2008 afferenti edificabilità sopraelevazione.pdf
E_04_a	Catasto	_elaborato planimetrico e planimetrie nonc ufficiali allegate al docfa 2008 (non ufficiale).pdf
E_05_a	Catasto	_ricevuta avvenuta variazione catastale prot RM1634669 del 16-11-2009.pdf
E_06_a	Catasto	_docfa ufficiale 2009.pdf
E_07_a	Catasto	_elaborato planimetrico planimetrie non ufficiali allegate a docfa 2009 (non ufficiale).pdf
E_08_a	Catasto	estratto di mappa.pdf
E_09_a	Catasto	Elenco immobile.pdf
E_09_b	Catasto	plan dep sub da502 a 509.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_09_c	Catasto	plan dep sub da510 a512-1.pdf
E_09_c	Catasto	plan dep sub da510 a512-2.pdf
E_09_c	Catasto	plan dep sub da510 a512.pdf
E_09_d	Catasto	plan dep sub 514 e 515.pdf
E_09_e	Catasto	plan dep sub 516.pdf
E_09_f	Catasto	plan dep sub 517.pdf
E_09_g	Catasto	plan dep sub 518.pdf
E_09_h	Catasto	plan dep sub 519.pdf
E_09_i	Catasto	plan dep sub 520.pdf
E_09_l	Catasto	plan dep sub 521.pdf
E_09_m	Catasto	plan dep sub 522.pdf
E_09_n	Catasto	plan dep sub 523.pdf
E_09_o	Catasto	plan dep sub 524.pdf
E_09_p	Catasto	plan dep sub 525.pdf
E_09_q	Catasto	plan dep sub 526.pdf
E_09_r	Catasto	plan dep sub 527.pdf
E_09_s	Catasto	plan dep sub 528.pdf
E_10_a	Catasto	visura storica catastale s.502.pdf
E_11_a	Catasto	visura storica catastale s.503.pdf
E_12_a	Catasto	visura storica catastale s.504.pdf
E_13_a	Catasto	visura storica catastale s.4.pdf
E_13_b	Catasto	plan impianto sub4.pdf
E_14_a	Catasto	visura storica catastale s.505.pdf
E_15_a	Catasto	visura st sub 506.pdf
E_16_a	Catasto	visura storica catastale s.507.pdf
E_17_a	Catasto	visura storica catastale s.508.pdf
E_18_a	Catasto	visura storica catastale s.509.pdf
E_19_a	Catasto	visura storica catastale s.510.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_20_a	Catasto	visura storica catastale s.511.pdf
E_21_a	Catasto	visura storica catastale s.512.pdf
E_22_a	Catasto	visura storica catastale s.514.pdf
E_22_b	Catasto	visura storica catastale s.5.pdf
E_23_a	Catasto	visura storica catastale s.515.pdf
E_23_b	Catasto	visura storica catastale sub 3.pdf
E_24_a	Catasto	visura storica catastale s.517.pdf
E_24_b	Catasto	visura storica catastale sub 6.pdf
E_25_a	Catasto	visura storica catastale s.518.pdf
E_25_b	Catasto	visura storica catastale sub 7.pdf
E_26_a	Catasto	visura storica catastale s.519.pdf
E_26_b	Catasto	visura storica catastale sub 11.pdf
E_26_c	Catasto	visura storica catastale sub 10.pdf
E_26_d	Catasto	visura storica catastale sub 12.pdf
E_27_a	Catasto	visura storica catastale s.520.pdf
E_27_b	Catasto	visura storica catastale sub 15.pdf
E_28_a	Catasto	visura storica catastale s.526.pdf
E_28_b	Catasto	visura storica catastale sub18.pdf
E_28_c	Catasto	visura storica catastale s.527.pdf
E_29_v	Catasto	visura storica catastale s.528.pdf
E_29_a	Catasto	visura storica catastale s.523.pdf
E_29_b	Catasto	visura storica catastale sub17.pdf
E_30_a	Catasto	visura storica catastale s.516.pdf
E_30_b	Catasto	visura storica catastale sub 8.pdf
E_30_c	Catasto	visura storica catastale sub 2.pdf
E_30_d	Catasto	visura storica catastale sub 1.pdf
E_31_a	Catasto	visura storica catastale s.525.pdf
E_31_b	Catasto	_ visura storica catastale sub 19.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_32_a	Catasto	visura storica catastale s.521.pdf
E_32_b	Catasto	visura storica catastale sub 14.pdf
E_33_a	Catasto	visura storica catastale s.522.pdf
E_33_b	Catasto	visura storica catastale sub13.pdf
E_34_a	Catasto	visura storica fg 478 part.126 sub 501 BCNC.pdf
E_35_a	Catasto	fg 478 part.126 sub 513 BCNC.pdf
E_35_b	Catasto	fg 478 part.126 sub 501 BCNC.pdf
E_36_a	Catasto	visura storica catastale s.524.pdf
E_36_b	Catasto	visura storica catastale sub 16.pdf
E_37_a	Catasto	visura CTfg478 plla126.pdf
E_38_a	Catasto	elaborato planimetrico 2009.pdf
E_38_b	Catasto	elab planim del 2009.pdf
E_39_a	Catasto	elenco subalterni.pdf
E_40_a	Catasto	plan impianto sub2.pdf
E_41_a	Catasto	plan impianto sub 3.pdf
E_42_a	Catasto	plan impianto sub5_6_7_8.pdf
E_43_a	Catasto	plan impianto sub9.pdf
E_44_a	Catasto	plan impianto sub10.pdf
E_45_a	Catasto	plan impianto sub11 e 12.pdf
E_46_a	Catasto	plan impianto sub13_14_15.pdf
E_47_a	Catasto	plan impianto sub16 e 17.pdf
E_48_a	Catasto	plan impianto sub18 e 19.pdf
E_49_a	Catasto	plan impianto sub20 e 21.pdf
E_50_a	Catasto	visura storica catastale sub 9.pdf
E_51_a	Catasto	Visura catastale CF Fg 478 p.lla 126 sub. 527.pdf
E_52_a	Catasto	Visura catastale CF Fg 478 p.lla 126 sub. 528.pdf
E_53_a	Catasto	Ricevute con planimetrie catastali_via dei prefetti.pdf
E_54_a	Catasto	Visura catastale CF Fg 478 p.lla 126 sub. 523.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_55_a	Catasto	Visura catastale CF Fg 478 p.IIa 126 sub. 524.pdf
E_56_a	Catasto	Visura catastale CF Fg 478 p.IIa 126 sub. 525.pdf
E_57_a	Catasto	Visura catastale CF Fg 478 p.IIa 126 sub. 526.pdf
E_58_a	Catasto	Voltura per rettifica intestatario.pdf
E_59_a	Catasto	Elenco immobile Fg 478 p.IIa 126 post reg.pdf
E_60_a	Catasto	Visura CF Fg 478 p.IIa 126 sub. 535 BCNC post reg.pdf
E_60_b	Catasto	Elaborato planimetrico Fg 478 p.IIa 126 bcnc post reg.pdf
F_01_a	Locazioni	_concessione locali n. 277-2009.pdf
F_01_b	Locazioni	_atto di concessione.pdf
F_01_c	Locazioni	_verbale di consegna.pdf
F_02_a	Locazioni	_contratto di locazione.pdf
F_02_b	Locazioni	_verbale di consegna.pdf
F_03_a	Locazioni	concessione di servizi.pdf
F_04_a	Locazioni	All.2 Via dei prefetti.pdf
F_04_b	Locazioni	All. 3 Beni seq alle mafie.pdf
F_05_a	Locazioni	atto di concessione.pdf
I_01_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via dei prefetti sub 523 (piano 3 interno 5).pdf
I_02_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via dei prefetti sub 524 (piano 3 interno 4).pdf
I_03_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via dei prefetti sub 525 (piano 4 interno 7).pdf
I_04_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via dei prefetti sub 526 (piano 4 interno 6).pdf
I_05_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via dei prefetti sub 527 (piano 5 interno 9).pdf
I_06_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via dei prefetti sub 528 (piano 5 interno 8).pdf
L_01_a	Varie	_stralcio ricognitivo maggio 1953 del dipartimento di architettura dell'università di Roma La Sapienza.pdf
L_02_a	Varie	_valutazione e certificazione cespiti immobiliari risorse per roma ottobre 2005.pdf
L_03_a	Varie	_schede tecniche.pdf
L_04_a	Varie	_planimetrie generiche del fabbricato.pdf
L_05_a	Varie	Regolamento Prefetti.pdf
L_05_b	Varie	_Tabelle Prefetti.pdf

Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità

Identificazione Titolarità

- Regio Decreto-Legge 26/10/1919 n. 2058 con il quale veniva trasferito alla Provincia di Roma il patrimonio del Manicomio di Santa Maria della Pietà.

Identificazione Urbanistico-Edilizia

Il fabbricato è stato edificato tra il 1768 ed il 1778 dall'Arch. GianPaolo Burri (o Buri) Maestro Sovrintendente delle strade del Rione Campo Marzio.

La costruzione di proprietà dell'"Ospedale di Santa Maria della Pietà dei Poveri Pazzi, sorge in luogo di una casa pervenuta in proprietà per eredità dal signor Fabrizio Fossano (testamento rogato il 21 agosto 1615) e di altri immobili confinanti acquistati sia dalla Confraternita della SS. Annunziata che da privati.

L'area comprendeva un luogo di culto dove è situata a tutt'oggi l'immagine sacra della Madonna del Divino Amore, attribuita al Sassoferrato. (Notizie tratte dallo Studio ricognitivo effettuato dal Dipartimento di Architettura Tecnica e Tecnica Urbanistica dell'Università degli studi "La Sapienza di Roma"- coord.Prof.G.Imbesi , Roma 15 maggio 1993 da cui traggono fonti: Archivio di Stato-ASR; Archivio storico di Santa Maria della Pietà-ASSMP)

Successivamente le porzioni sono state oggetto di modifiche mediante i seguenti provvedimenti:

-Approvazione, già dalla Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici di Roma, pratica prot.11263 del 19/07/1997, per la Ristrutturazione dell'edificio in sede di Conferenza dei servizi del 24/03/1999 con rilascio della Concessione edilizia subordinata ad Atto d'Obbligo , Notaio Michele De Facendis del 6/04/2001 Rep.n.93389 racc.6733, con il quale l'Ente Provincia si obbliga:

1) a mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dell'edificio così come riportato nelle planimetrie conformi AL PROGETTO APPROVATO E ALLEGATE ALL'ATTO;

2) a rimuovere la struttura di copertura prevista nel cortile se cessasse la "destinazione a "Biblioteca Metropolitana";

3) ad eliminare le superfetazioni sui balconi nel cortile interno

SI PRECISA CHE LA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA CONFERENZA DEI SERVIZI CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI, NON E' STATO POSSIBILE REPERIRLA PRESSO LA PROVINCIA DI ROMA PER NON DISPONIBILITA' DEGLI ARCHIVI; SI E' PROCEDUTO QUINDI A REPERIRE COPIA DELL'ATTO D'OBBLIGO COMPLETO DEGLI ELABORATI SOPRA INDICATI PRESSO LO STUDIO DEL NOTAIO MICHELE DE FACENDIS

- Nulla Osta SBAP prot. 21103 del 16/12/2011

- DIA in sanatoria Prot. QI/2012/23779 del 26/03/2012 ai sensi della LR 15/2008

Si segnala che non risultano richiesti/rilasciati certificati di agibilità.

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Piano	Sup cat.	Rendita	Intestazione
478	126	523	1	A/2	4	11,5 vani	3		4662,31 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	524	1	A/2	4	7 vani	3		2837,93 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	525	1	A/2	4	11 vani	4		4459,61 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	526	1	A/2	4	10,5 vani	4		4256,90 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	527	1	A/2	4	11 vani	5		4459,61 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	528	1	A/2	4	10,5 vani	5		4256,90 €	PROVINCIA DI ROMA

Note

Oltre al
Foglio 478 p.IIa 126 sub. 353 cat. A (BCNC) piani T-6

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Ha	Are	Ca	Domenicale	Agrario	Intestazione
478	126			ENTE URBANO		7	70			

Note

--

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)	Trasferibile	€ 0,00
Urbanistica	Conforme	€ 0,00
Edilizia	Trasferibile	€ 0,00
TOTALE		€ 0,00

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

Con regio decreto del 26/10/1919 n° 2058 l'intero patrimonio di proprietà del Manicomio Santa Maria della Pietà veniva trasferito alla Provincia di Roma.

Nel regio decreto sopra citato non venivano indicati gli immobili oggetto di trasferimento, pertanto, non si ha contezza in merito alla presenza, tra quanto oggetto di trasferimento, anche dell'immobile sito in Via dei Prefetti, oggetto della presente analisi, e se lo stesso fosse nel patrimonio del Manicomio Santa Maria della Pietà alla data del regio decreto.

Tra la documentazione reperita presso il Centro Studi e Ricerche S. Maria della Pietà va menzionata una scrittura privata del 1902 indirizzata da un privato al Manicomio di Santa Maria della Pietà, nella quale veniva richiesta in locazione una porzione immobiliare ubicata al piano primo di fabbricato sito a Via dei Prefetti 22.

Quest'ultimo documento lascerebbe presupporre che all'epoca l'ente fosse effettivamente proprietaria di un immobile in Via dei Prefetti, ma non si ha riscontro sul fatto che sia lo stesso oggetto della presente analisi.

Conclusioni

Con regio decreto del 26/10/1919 n° 2058 l'intero patrimonio di proprietà del Manicomio Santa Maria della Pietà veniva trasferito alla Provincia di Roma.

Nel regio decreto sopra citato non venivano indicati gli immobili oggetto di trasferimento, pertanto, non si ha contezza in merito alla presenza, tra quanto oggetto di trasferimento, anche dell'immobile sito in Via dei Prefetti, oggetto della presente analisi, e se lo stesso fosse nel patrimonio del Manicomio Santa Maria della Pietà alla data del regio decreto.

Tra la documentazione reperita presso il Centro Studi e Ricerche S. Maria della Pietà va menzionata una scrittura privata del 1902 indirizzata da un privato al Manicomio di Santa Maria della Pietà, nella quale veniva richiesta in locazione una porzione immobiliare ubicata al piano primo di fabbricato sito a Via dei Prefetti 22.

Quest'ultimo documento lascerebbe presupporre che all'epoca l'ente fosse effettivamente proprietaria di un immobile in Via dei Prefetti, ma non si ha riscontro sul fatto che sia lo stesso oggetto della presente analisi.

Accertato che un'esatta ricognizione della proprietà non può essere dedotta dal titolo di provenienza citato, 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) 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".

Adegamenti

Adegamento 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**

Edificio vincolato ai sensi della legge n.1089/39 (dato desunto dall'estratto del verbale delle deliberazioni della provincia di Roma n.101 del 28/12/1995 di revoca della d.C.P. n.727 del 14/07/1993 con la quale si autorizzava l'alienazione, mediante asta pubblica, dell'edificio di via dei Prefetti nn. 20/24. In detto verbale si richiama la nota 9904 del 17/08/1993 con la quale il Ministero dei Beni Culturali, Ambientali, Architettonici di Roma precisa che l'immobile è soggetto alle disposizioni della L. 1089/39).

Da comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali SBAAP protocollo 10835 del 27/06/2011, emerge che sull'immobile in oggetto esiste un provvedimento di tutela diretta ai sensi del D.L. 22/01/04 n.42, relativamente a "...le finestre del primo e secondo piano della casa" segnato al vecchio catasto al Rione IV n.330 con lett. del 28/02/1953 racc. n.1400

Adegamenti

03A-Parte A - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22

Rev 0.2 Data: 10/12/2012

Adeguamento 1

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

Criticità2

Descrizione

Conclusioni Dalle ispezioni ipotecarie effettuate a campione risulta l'atto d'obbligo del 06/04/2001 Notaio M. De Facendis rep. n. 93389 , trascritto in data 14/04/2001 al n. 21355 di formalità con il quale la Proprietà:
- si impegna a mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dell'intero edificio come riportato nelle planimetrie conformi al progetto approvato e allegate all'atto sotto le lettere "A" e "B";
- si obbliga a rimuovere la nuova struttura prevista nel cortile dell'immobile se cessasse dalla destinazione a Biblioteca metropolitana, e ad eliminare le superfetazioni sui balconi nel cortile interno.

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

Criticità3

Descrizione Si precisa che poiché oggetto della presente analisi è un immobile:
- vincolato ai sensi della legge n.1089/39, appartenente ad ente pubblico territoriale con più di 70 anni di vetustà, ai fini della vendita è necessario inoltrare alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio un'istanza di autorizzazione all'alienazione di beni culturali ai sensi degli artt. 55, 56 e 57 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- vincolato ai sensi della legge n.1089/39 è fatto obbligo alla proprietà di denunciare al Ministro per i Beni e le Attività Culturali ogni atto a titolo oneroso o gratuito che ne trasmetta, in tutto o in parte, la proprietà o la detenzione. Nel caso di alienazione a titolo oneroso il Ministro ha facoltà di esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto "nel termine di due mesi dalla data della denuncia".

Conclusioni In merito all'autorizzazione all'alienazione, la stessa è stata rilasciata dal Ministero per i beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio con provvedimento del 28/02/2012 prot. n. 0003856.

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 è correttamente inserito in mappa del catasto terreni

Conclusioni Conforme

Adeguamenti

03A-Parte A - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22

Rev 0.2 Data: 10/12/2012

Adeguamento 1

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

Catasto (fabbricati)

Trasferibile

Criticità1

Descrizione

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

Si segnala altresì che per esigenze meramento funzionali, la proprietà non ha ancora provveduto a ripristinare il piccolo muro divisorio (attualmente un vano porta) tra gli appartamenti identificati catastalmente ai sub.ni 527 e 528 del piano 5°, ancora in uso all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

Conclusioni

Situazione conforme per i piani 3 e 4, comunque trasferibile ai sensi della Lg 122/2010 per il piano 5.

Si segnala infatti che per esigenze meramento funzionali, la proprietà non ha ancora provveduto a ripristinare il piccolo muro divisorio (attualmente un vano porta) tra gli appartamenti identificati catastalmente ai sub.ni 527 e 528 del piano 5°, ancora in uso all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata

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 origine medievale (T1).
DISCIPLINA delle NTA - Titolo II Sistema insediativo: Art.26
-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, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5 e 7.
-PRESCRIZIONI PARTICOLARI della disciplina specifica di tessuto del comma 4:
a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
b) non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.
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 "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 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.26, comma 4)
a) SONO ESCLUSE le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
NOTA sulla lett. b) Art. 25 comma 15
Poiché l'edificio non è compreso tra quelli a "tipologia edilizia speciale" individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", NON SONO AMMESSE le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto.; "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, "sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie",
c) 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".
Per ciascuna funzione si consideri il carico urbanistico (CU) di cui all'art. 7 comma 1 delle NTA cioè la dotazione minima di parcheggio pubblico e privato da soddisfare.

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.

Non Applicabile - "Gli interventi di cui al Capo II della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. non si applicano nelle aree esterne all'Insediamento Urbano e Storico individuato dal PTPR, in osservanza di quanto disposto all'art. 2, comma 4, della citata L.R., agli immobili ricadenti nella Città Storica nei Tessuti T1, T2, T3, T10 ed agli Edifici e Complessi Speciali."

Conclusioni

Il fabbricato in oggetto ricade nella città storica - Tessuti di origine medievale (T1).
DISCIPLINA delle NTA - Titolo II Sistema insediativo: Art.26
-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, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5 e 7.
-PRESCRIZIONI PARTICOLARI della disciplina specifica di tessuto del comma 4:
a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
b) non è consentito il frazionamento delle unità immobiliari esistenti, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.
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 "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 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.26, comma 4)
a) SONO ESCLUSE le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
NOTA sulla lett. b) Art. 25 comma 15
Poiché l'edificio non è compreso tra quelli a "tipologia edilizia speciale" individuati nell'elaborato G1."Carta per la qualità", NON SONO AMMESSE le destinazioni "abitazioni collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" oltre 60 posti letto.; "attrezzature collettive" fino a 500 mq, "sedi della pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere, "sopranazionali", "sedi e attrezzature universitarie",
c) 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".
Per ciascuna funzione si consideri il carico urbanistico (CU) di cui all'art. 7 comma 1 delle NTA cioè la dotazione minima di parcheggio pubblico e privato da soddisfare.

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.
Non Applicabile - "Gli interventi di cui al Capo II della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii. non si applicano nelle aree esterne all'Insediamento Urbano e Storico individuato dal PTPR, in osservanza di quanto disposto all'art. 2, comma 4, della citata L.R., agli immobili ricadenti nella Città Storica nei Tessuti T1, T2, T3, T10 ed agli Edifici e Complessi Speciali."

Edilizia

Trasferibile

Criticità1

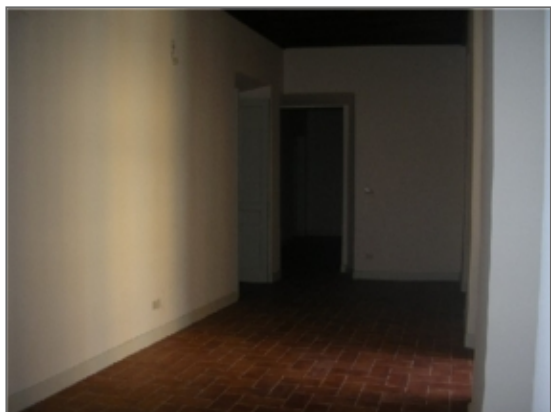
Descrizione	<p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione in atti non emergono difformità.</p> <p>Si segnala che:</p> <ul style="list-style-type: none">- per esigenze meramente funzionali, la proprietà non ha ancora provveduto a ripristinare il piccolo muro divisorio (attualmente un vano porta) tra gli appartamenti identificati catastalmente ai sub.ni 527 e 528 del piano quinto, ancora in uso all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata;- non risultano richiesti/rilasciati certificati di agibilità.
Conclusioni	<p>Situazione conforme.</p> <p>Si segnala che:</p> <ul style="list-style-type: none">- per esigenze meramente funzionali, la proprietà non ha ancora provveduto a ripristinare il piccolo muro divisorio (attualmente un vano porta) tra gli appartamenti identificati catastalmente ai sub.ni 527 e 528 del piano quinto, ancora in uso all'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata;- non risultano richiesti/rilasciati certificati di agibilità.

Adeguaamenti

Adeguamento 1

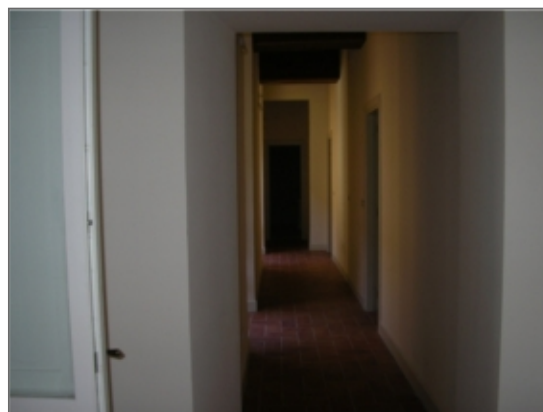
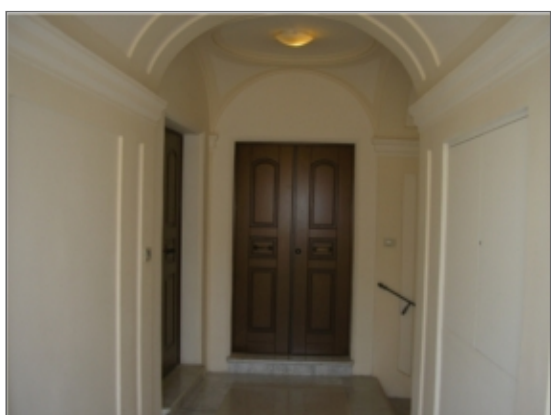
Totale per criticità	€ 0,00
Importo adeguamento	€ 0,00
Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Documentazione Fotografica



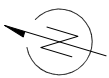
03A-Parte A - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22

Rev 0.2 Data: 10/12/2012



Allegati

Allegati



	DATA RILEVO	16/05/11
	DATA STESURA	23/05/11
	REV.	00
	DATA REV.	

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



Stato di Fatto

Cod. Ed. 3A
Piano Quarto



	DATA RILEVO	16/05/11
	DATA STESURA	23/05/11
	REV.	00
	DATA REV.	

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

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA DEI PREFETTI, 22-24	Cod.:	03A_Parte A
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 Terzo		701,2	618,8	24,9	57,5	0,0	676,3	618,8	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	57,5			57,5		57,5				
	Abitativo	618,8	618,8				618,8	618,8			
	Ter, Bal	24,9		24,9							
Piano Quarto		696,6	619,8	19,3	57,5	0,0	677,3	619,8	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	57,5			57,5		57,5				
	Abitativo	619,8	619,8				619,8	619,8			
	Ter, Bal	19,3		19,3							
Piano Quinto		697,9	621,1	19,3	57,5	0,0	678,6	621,1	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	57,5			57,5		57,5				
	Uffici	621,1	621,1				621,1	621,1			
	Ter, Bal	19,3		19,3							
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
2.095,7			1.859,7	63,5	172,5	0,0	2.032,2	1.859,7	0,0	0,0	0,0

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA DEI PREFETTI, 22-24	Cod.:	03A_Parte A
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	172,5			172,5		172,5					
	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 interni	-			-		-				
		Cavedi tecnici esterni	-			-		-				
Unità Immobiliari	Uffici	621,1	621,1				621,1	621,1				
	Warehouse storage	-	-				-	-				
	Retail Warehouse	-	-				-	-				
	Musei e sale espositive	-	-				-	-				
	Retail Grandfloor	-	-				-	-				
	Retail Basement	-	-				-	-				
	Retail Mezzanine	-	-				-	-				
	Abitativo	1.238,6	1.238,6				1.238,6	1.238,6				
	Box	-	-				-	-				
	Ter, Bal	63,5		63,5								
	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	
2.095,7	1.859,7	63,5	172,5		2.032,2	1.859,7	-	-	-	-

SUPERFICI TOTALI	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA	SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE
	-	2.095,7	2.032,2	1.859,7	0,0

Grafico di distribuzione delle superfici delle Unità Immobiliari

INTERVALLO DATI GRAFICO		
	mq	%
UFFICI	621,1	32,3%
Uffici	-	0,0%
MUSEI E SALE ESPOSITIVE	-	0,0%
Musei e sale espositive	-	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	1.238,6	64,4%
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	63,5	3,3%
Ter. Bal	63,5	3,3%
Giardini	-	0,0%
Archivi	-	0,0%
Area esterna altri usi	-	0,0%
Autorimesse gestite	-	0,0%

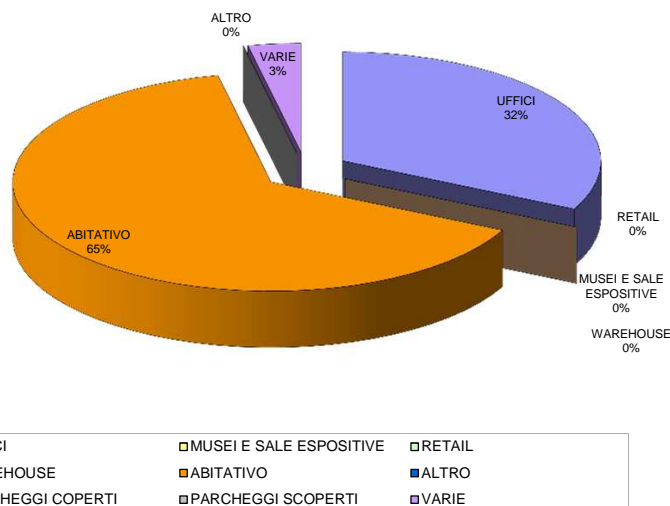


TABELLA INQUILINI	ROMA (RM)	VIA DEI PREFETTI, 22-24	TABELLA INQUILINI	Cod.:	03A_Parte A
-------------------	-----------	-------------------------	-------------------	-------	-------------

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			musei	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
3A_ap03a01	abitativo	423,6	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P03	-	-	-	-	423,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	423,6	1,00	423,6	22,0%	
3A_ap03a02	abitativo	195,2	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P03	-	-	-	-	195,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195,2	1,00	195,2	10,1%
3A_ap03a01	bal	17	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P03	-	-	-	-	-	17,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,0	0,20	3,4	0,9%	
3A_ap03a02	bal	7,9	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P03	-	-	-	-	-	7,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	0,20	1,6	0,4%	
3A_ap04a02	abitativo	292,8	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P04	-	-	-	-	292,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	292,8	1,00	292,8	15,2%
3A_ap04a02	bal	7,9	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P04	-	-	-	-	-	7,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	0,20	1,6	0,4%	
3A_ap04a01	abitativo	327	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P04	-	-	-	-	327,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327,0	1,00	327,0	17,0%
3A_ap04a01	bal	11,4	non occupato	-	-	-	-	-	-	-	-	P04	-	-	-	-	-	11,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,4	0,20	2,3	0,6%	
3A_ap05a02	uffici	286,1	ANBSC	-	Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata	-	-	-	-	-	P05	286,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	286,1	1,00	286,1	14,9%	
3A_ap05a01	uffici	335	ANBSC	-	Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata	-	-	-	-	-	P05	335,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	335,0	1,00	335,0	17,4%	
3A_ap05a01	bal	11,4	ANBSC	-	Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata	-	-	-	-	-	P05	-	-	-	-	-	11,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,4	0,20	2,3	0,6%	
3A_ap05a02	bal	7,9	ANBSC	-	Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata	-	-	-	-	-	P05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	0,20	1,6	0,4%	
															621,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1.238,6	63,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	1923,2		1872,5	99,9%	