

DUE DILIGENCE REPORT

Provincia di Roma



Portafoglio: PdR

ANAGRAFICA ASSET

Cod Imm	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo
03A-Parte B	Lazio	RM	Roma	Via dei Prefetti, 22-23-24

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	21
Allegati	23

Generalità

Localizzazione e Descrizione

Codice:	03A-Parte B	Portafoglio:	PdR	
Comune:	Roma	Prov:	ROMA	Cap:
Zona:	centro storico	Indirizzo:	Via dei Prefetti, 22-23-24	Scala:
Piano:	S1-T-1-2-6	Interno:		Regione: Lazio
Latitudine:	41.9025077	Longitudine:	12.4768514	Uso:

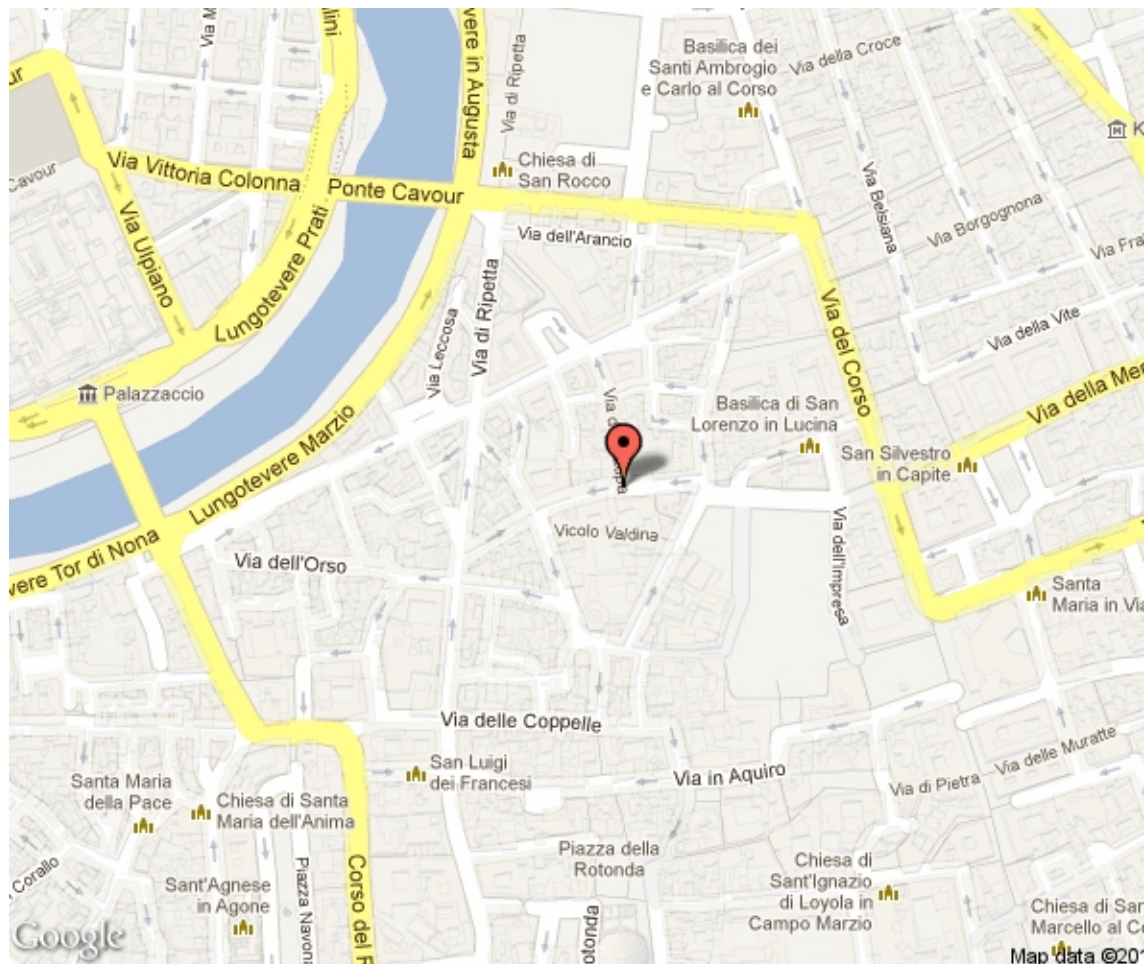
Descrizione:

Porzioni immobiliari facenti parte di fabbricato di maggior consistenza, composta da:

- spazio espositivo e relativi locali annessi sviluppati ai piani terra, primo (ammezzato) e secondo (primo cat.le) oltre a locali magazzini e servizi igienici al piano interrato sempre a servizio dello spazio espositivo;
- n. 1 locale commerciale con accesso da Via dei Prefetti al piano terra;
- n. 1 cabina ACEA con accesso da Vicolo Valdina al piano terra;
- n. 1 locale deposito con accesso da Vicolo Valdina al piano terra;
- n. 1 edicola sacra con accesso da Via dei Prefetti al piano terra;
- n. 1 ufficio al piano primo (ammezzato);
- n. 1 abitazione al piano secondo (primo catastale);
- n. 1 ufficio al piano secondo (primo catastale);
- n. 8 magazzini/ripostigli al piano sesto/sottotetto.

03A-Parte B - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22-23-24

Inquadramento Territoriale



Consistenza

Numero Fabbricati Principali: 1

Superficie Fabbricati (mq): 3.191 mq

Catasto Terreni (mq): 0 mq

Tipologia: Porzione

Stato Locativo: 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_b	Edilizia	elab gr PS1 atto obbligo.pdf
D_01_c	Edilizia	elab gr 2 atto d'obbligo.JPG
D_01_c	Edilizia	elab gr PT atto obbligo.pdf
D_01_d	Edilizia	elab gr 3atto d'obbligo.JPG
D_01_d	Edilizia	elab gr PAmM atto obbligo.pdf
D_01_e	Edilizia	elab gr 4 atto d'obbligo.JPG
D_01_e	Edilizia	elab gr P1_ secondo catst atto obbligo.pdf
D_01_f	Edilizia	elab gr 5 atto d'obbligo.JPG
D_01_g	Edilizia	elab gr 6 atto d'obbligo.JPG

Cod	Ambito	Oggetto
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
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
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
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

Cod	Ambito	Oggetto
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_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
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

Cod	Ambito	Oggetto
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_b	Catasto	visura storica catastale sub18.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_b	Catasto	_ visura storica catastale sub 19.pdf
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_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

Cod	Ambito	Oggetto
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_58_a	Catasto	Voltura per rettifica intestatario.pdf
E_59_a	Catasto	Elenco immobile Fg 478 p.Ila 126 post reg.pdf
E_60_a	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 535 BCNC post reg.pdf
E_60_b	Catasto	Elaborato planimetrico Fg 478 p.Ila 126 bcnc post reg.pdf
E_61_a	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 4 post reg.pdf
E_61_b	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 502 post reg.pdf
E_61_c	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 503 post reg.pdf
E_61_d	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 504 post reg.pdf
E_61_e	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 505 post reg.pdf
E_61_f	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 507 post reg.pdf
E_61_g	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 508 post reg.pdf
E_61_h	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 509 post reg.pdf
E_61_i	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 515 post reg.pdf
E_61_l	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 521 post reg.pdf
E_61_m	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 522 post reg.pdf
E_61_n	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 533 post reg.pdf
E_61_o	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 534 post reg.pdf
E_61_p	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 536 post reg.pdf
E_61_q	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 537 post reg.pdf
E_61_r	Catasto	Visura CF Fg 478 p.Ila 126 sub. 506 post reg.pdf
E_63_a	Catasto	plan post reg FGL 478 PART 126 SUB 533.pdf
E_63_b	Catasto	plan post reg FGL 478 PART 126 SUB 534.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_63_c	Catasto	plan post reg FGL 478 PART 126 SUB 536 .pdf
E_63_d	Catasto	plan post reg FGL 478 PART 126 SUB 537.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
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
LR 13_	Urbanistica	2009 disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti (t.c.).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)

-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

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	4	1	E/7			T			PROVINCIA DI ROMA
478	126	502	1	C/2	7	57 mq	6		1204,02 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	503	1	C/2	7	47 mq	6		992,79 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	504	1	C/2	7	37 mq	6		781,55 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	505	1	C/2	7	37 mq	6		781,55 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	506	1	C/2	7	42 mq	6		887,17 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	507	1	C/2	8	28 mq	6		688,33 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	508	1	C/2	9	8 mq	6		228,89 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	509	1	C/2	8	25 mq	6		614,58 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	515	1	C/1	10	29 mq	T		3631,98 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	521	1	A/10	7	4,5 vani	2		5879,86 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	522	1	A/2	4	4 vani	2		1621,67 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	536	1	C/2	7	27 mq	T		570,32 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	537	1	D/1			T		162,00 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	533	1	B/6	6	6180 mc	S1-T-1-2		9894,28 €	PROVINCIA DI ROMA
478	126	534	1	A/10	7	9,5 vani	1		12413,04 €	PROVINCIA DI ROMA

Note

Oltre al:
Foglio 478 p.Ila 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)	Conforme	€ 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 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".

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

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 Il fabbricato è correttamente inserito in mappa del catasto terreni

Conclusioni Situazione conforme

Adeguamenti

03A-Parte B - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22-23-24

Rev 0.3 Data: 20/12/2012

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

Conclusioni Situazione conforme e trasferibile ai sensi della Lg 122/2010

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

DOCUMENTAZIONE REPERITA

-Atto d'Obbligo , Notaio Michele De Facendis del 6/04/2001 Rep.n.93389 racc.6733,ed elaborati grafici allegati
La documentazione reperita attestante la legittimità della preesistenza è costituita dagli elaborati grafici del progetto di Ristrutturazione dell'edificio approvato in sede di Conferenza dei servizi del 24/03/1999 e allegato all'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 prevsta nel cortile se cessasse la "destinazione a "Biblioteca Metropolitana";

3)ad eliminare le superfetazioni sui balconi nel cortile interno

e con il quale è eseguita l'analisi edilizia per la dimostrazione della legittimità dello stato dei luoghi in merito a sagoma, destinazione d'uso, modifiche di prospetto e opere interne.

In via del tutto generale emerge dall'analisi complessiva che il fabbricato è stato oggetto di una ristrutturazione globale che ha coinvolto tutti i piani dell'edificio mediante interventi di frazionamento/accorpamento delle unità immobiliari originarie rappresentate nelle planimetrie catastali del 1939 ele destinazioni d'uso assentite dal progetto approvato sono le seguenti:

PIANO INTERRATO: N.3 MAGAZZINI

PIANO TERRA: BIBLIOTECA, BAR, LOCALI TECNICI

PIANO AMMEZZATO (PRIMO CATASTALE):UFFICI

PIANO PRIMO (SECONDO CATASTALE):N.2 UFFICI, N.1 ABITAZIONE

PIANO QUINTO (SESTO CATASTALE): N.8 SOFFITTE/ MAGAZZINI

DOCUMENTAZIONE MANCANTE:

Documentazione storica

- Documenti dell'Archivio di Stato per l'immobile in via dei Prefetti edificato tra il 1768 ed il 1778 dall'Arch. GianPaolo Burri (o Buri) Maestro Sovrintendente delle strade del Rione Campo Marzio;

- Documenti Archivio Storico di Santa Maria della Pietà-ASSMP : costruzione di immobile in luogo di una casa perventa in proprietà all'Ospedale di Santa Maria della Pietà dei Poveri Pazzi per eredità del signor Fabrizio Fossano (testamento rogato il 21 agosto 1615)e di altri immobili confinanti acquistati sia dalla Confraternita della SS.Annunziata che da privati.

Conclusioni

Adeguaamenti

Adeguaemento 1

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

Criticità2

Descrizione	<p>PIANO TERRA: PORZIONE DI IMMOBILE AD USO SPAZIO BIBLIOTECA/LIBRERIA E LOCALI ANNESSI dal confronto con il progetto assentito , in sede di Conferenza dei servizi del 24/03/1999 e allegato ad Atto d'Obbligo , Notaio Michele De Facendis del 6/04/2001 Rep.n.93389 racc.6733, si rilevano le seguenti criticità:</p> <p>1) l'unità immobiliare attualmente utilizzato a biblioteca presenta locale cucina e bar in posizione e con distribuzione diversa rispetto al progetto allegato alla conferenza dei servizi;</p> <p>2) collegamento verticale ai locali ubicati al piano primo mediante scala in acciaio e legno ubicata in chiostrina con relativa modifica di prospetto;</p> <p>4) modifica di prospetto per chiusura del vano porta verso il locale Acea e relativa variazione d'uso (da locale traduzioni a locale ACEA) e relativo accorpamento con locale tecnico adiacente;</p> <p>5) modifica di vano porta interno su muratura portante;</p> <p>6) prolungamento del montacarichi da PS1 A P2 in luogo di montacarichi tra piano S1 e PT;</p> <p>7) frazionamento/fusione tra le porzioni al piano terra con accesso dai civici 23 e 24;</p> <p>8) opere interne;</p> <p>9) uso non conforme della porzione con accesso dal civico n. 23 (da progetto: bar salottino utenti; da stato dei luoghi: locale commerciale).</p>
Conclusioni	<p>Situazione non conforme per modifiche di prospetto verso chiostrina interna, installazione scala in chiostrina ed opere interne con relativa ridistribuzione degli spazi e diversa destinazione d'uso di porzioni.</p> <p>Si ritiene comunque che dette difformità non incidano sulla corretta trasferibilità delle porzioni.</p>

Adegamenti

Adeguamento 1	L'attività di regolarizzazione, trattandosi di immobile vincolato, dovrà essere concordata con gli organi preposti anche mediante la predisposizione di specifico accordo di programma. In alternativa, ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione assentita.	Totale per criticità	€ 0,00
		Importo adeguamento	€ 0,00
		Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Criticità3

Descrizione	<p>PIANO PRIMO - IMMOBILE AD USO SPAZIO MUSEALE ESPOSITIVO E LOCALI ANNESSI dal confronto con il progetto assentito , allegato all'Atto d'obbligo del 6/04/2001 si rilevano le seguenti criticità:</p> <p>- installazione di scala in chiostrina, eliminazione del camminamento in chiostrina, con conseguenti modifiche di prospetto ovvero dei balconi-ballatoio, ridotti per il posizionamento di dette scale e realizzazione di veranda in vetro e acciaio di protezione delle scale e tamponamento di una finestra;</p> <p>- utilizzazione dell'intero piano a spazio espositivo e non ad uffici (n.2) come da stato assentito;</p> <p>- opere interne</p> <p>- realizzazione di ascensore di collegamento PS1/P2</p>
Conclusioni	<p>Situazione non conforme per modifiche di prospetto verso chiostrina interna, installazione scala in chiostrina ed opere interne e destinazione d'uso diversa di porzioni.</p> <p>Si ritiene comunque che dette difformità non incidano sulla corretta trasferibilità delle porzioni.</p>

Adegamenti

Adeguamento 1	L'attività di regolarizzazione, trattandosi di immobile vincolato, dovrà essere concordata con gli organi preposti anche mediante la predisposizione di specifico accordo di programma. In alternativa, ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione assentita.	Totale per criticità	€ 0,00
		Importo adeguamento	€ 0,00
		Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Criticità4

Descrizione	<p>PIANO SECONDO: SPAZI ESPOSITIVI E LOCALI ANNESSI</p> <p>Dal confronto con il progetto assentito, allegato all'Atto d'obbligo del 6/04/2001 si rilevano le seguenti criticità:</p> <p>1) uso a spazio museale espositivo e non a ufficio come assentito di porzione del piano secondo;</p> <p>2) modifica di prospetto per realizzazione di scala in acciaio e legno nella chiostrina con conseguente riduzione del balcone /ballatoio, per il collegamento verticale diretto con porzione del piano primo; realizzazione di veranda in vetro e acciaio a protezione della scala sopra citata e tamponamento porta finestra sul balcone/ballatoio</p> <p>3) prolungamento ascensore da PS1 a P2</p> <p>4) Opere interne</p>
Conclusioni	<p>Situazione non conforme per modifiche di prospetto verso chiostrina interna, installazione scala in chiostrina ed opere interne e destinazione d'uso diversa di porzioni.</p> <p>Si ritiene comunque che dette difformità non incidano sulla corretta trasferibilità delle porzioni.</p>

Adegamenti

Adeguamento 1	L'attività di regolarizzazione, trattandosi di immobile vincolato, dovrà essere concordata con gli organi preposti anche mediante la predisposizione di specifico accordo di programma. In alternativa, ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione assentita.	Totale per criticità	€ 0,00
		Importo adeguamento	€ 0,00
		Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Criticità5

Descrizione	<p>PIANO SESTO: SOFFITTE</p> <p>Dal confronto con il progetto assentito, allegato all'Atto d'obbligo del 6/04/2001 si rilevano le seguenti criticità:</p> <p>- opere interne</p>
Conclusioni	<p>Situazione non conforme per opere interne.</p> <p>Si ritiene comunque che dette difformità non incidano sulla corretta trasferibilità delle porzioni.</p>

Adegamenti

Adeguamento 1	L'attività di regolarizzazione, trattandosi di immobile vincolato, dovrà essere concordata con gli organi preposti anche mediante la predisposizione di specifico accordo di programma. In alternativa, ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione assentita.	Totale per criticità	€ 0,00
		Importo adeguamento	€ 0,00
		Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

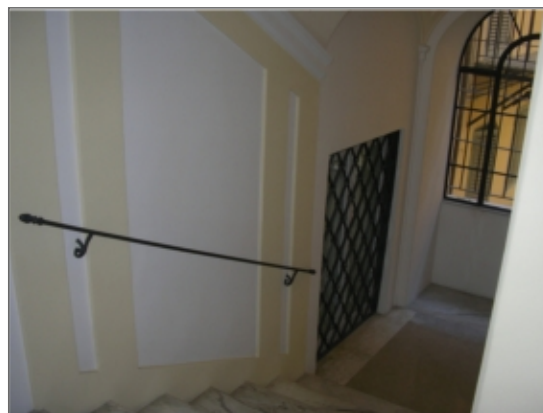
Criticità6

Descrizione	<p>PIANO INTERRATO: MAGAZZINI</p> <p>Dal confronto con il progetto assentito, allegato all'Atto d'obbligo del 6/04/2001 si rilevano le seguenti criticità:</p> <p>- opere interne</p>
Conclusioni	<p>Situazione non conforme per opere interne.</p> <p>Si ritiene comunque che dette difformità non incidano sulla corretta trasferibilità delle porzioni.</p>

Adegamenti

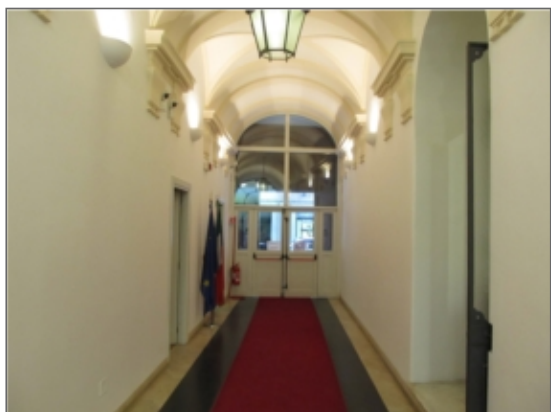
Adeguamento 1	L'attività di regolarizzazione, trattandosi di immobile vincolato, dovrà essere concordata con gli organi preposti anche mediante la predisposizione di specifico accordo di programma. In alternativa, ripristino dello stato dei luoghi come da documentazione assentita.	Totale per criticità	€ 0,00
		Importo adeguamento	€ 0,00
		Costo Ipotetico Diritti, Sanzioni e Oneri	Non valutabile

Documentazione Fotografica



03A-Parte B - Roma - (RM) - Via dei Prefetti, 22-23-24

Rev 0.3 Data: 20/12/2012



Allegati

Allegati



ROMA (RM)



The floor plan shows a complex of buildings with the following labeled areas:

- Top Right:** A large rectangular building labeled "Hs=220" and "Hs=251". Below it are three smaller rooms labeled "RIP", "WC", and "M.C.R."
- Top Left:** A building labeled "LOC. PULIZIE". To its left is a large building labeled "3A_os01001", "wof-sr", "Mq 128.4", "Fondango Incontro", and "MAGAZZINO" with a box labeled "Hs=314". Below this is a building labeled "Hs=227".
- Center:** A central area with a staircase labeled "SCALA". To its right is a building labeled "3A_os01x001", "CV", "Mq 44.4", and "comune". To the left of the staircase is a building labeled "3A_os01x002", "wof-sr", "Mq 48.1", "Fondango Incontro", and "MAGAZZINO". Below the staircase is a building labeled "3A_os01x003", "IT", "Mq 13.9", and "comune". To the left of this is a building labeled "3A_os01x004", "IT", "Mq 26.6", and "comune".
- Bottom Right:** A large building labeled "MAGAZZINO", "Hs=272", and "Hs=331".
- Bottom Left:** A building labeled "3A_os01004", "refoi-bis", "Mq 122.4", and "Fondango Incontro". To its left is a building labeled "3A_os01x002", "CO", "Mq 7.1", and "comune". Below this is a building labeled "3A_os01003", "wof-sr", "Mq 84.8", "Associazione Libero", and "MAGAZZINO" with a box labeled "Hs=324".
- Central Corridor:** A narrow corridor labeled "INTERCAPEDINE" and "Mq 1.000" is highlighted in cyan.

The plan is divided into several colored regions by thick lines:

- Orange:** Outlines the perimeter of the entire complex and several individual buildings.
- Green:** Highlights a central corridor and some surrounding areas.
- Blue:** Highlights a specific area on the right side of the plan.

Arrows indicate the flow of movement between different sections of the plan.

Stato di Fatto

Cod. Ed.	3A
Piano Interrato	



Via Dei Prefetti

Vicolo Valdina

PATRIGEST

A B



C O

ROMA (RM) - Via Dei Prefetti, 22-24

Stato di Fatto

Cod. Ed. 3A
Piano Terra



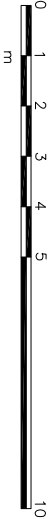
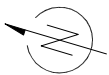
DATA RILEVO	16/05/11
DATA STESURA	23/05/11
REV.	00
DATA REV.	

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



	DATA RILIEVO	Aree Comuni Coperte
	16/05/11	Aree Comuni Scoperte
	DATA STESURA	Cavedi Tecnici
	23/05/11	Unità Immobiliari
REV.	00	Unità Immobiliari Scoperte
DATA REV.		

Stato di Fatto	Cod. Ed. 3A
	Piano Primo

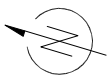


	DATA RILEVO	16/05/11
	DATA STESURA	23/05/11
	REV.	00
	DATA REV.	

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

Stato di Fatto

Cod. Ed. 3A
Piano Secondo



	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 Sesto

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	Via dei Prefetti, 22-23-24	Cod.:	3A
----------------------	-----------	----------------------------	-------	----

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
Primo Interrato		503,7	403,7	0,0	100,0	0,0	503,7	403,7	0,0	0,0	0,0
	Connettivo orizzontale	7,1			7,1		7,1				
	Connettivo verticale	44,4			44,4		44,4				
	Locali tecnici	40,5			40,5		40,5				
	Cavedi tecnici interni	8,0			8,0		8,0				
	Warehouse storage	281,3	281,3				281,3	281,3			
	Retail Basement	122,4	122,4				122,4	122,4			
Piano Terra		794,8	565,1	0,0	114,5	0,0	679,6	565,1	115,2	0,0	0,0
	Connettivo orizzontale	47,2			47,2		47,2				
	Connettivo verticale	49,2			49,2		49,2				
	Locali tecnici	7,4			7,4		7,4				
	Locali condominiali	10,7			10,7		10,7				
	Warehouse storage	81,9	81,9				81,9	81,9			
	Retail Grandfloor	471,6	471,6				471,6	471,6			
	Area esterna altri usi	115,2							115,2		
Altro	11,6	11,6				11,6	11,6				
Piano Primo		758,5	701,0	0,0	57,5	0,0	758,5	701,0	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	57,5			57,5		57,5				
	Altro	701,0	701,0				701,0	701,0			
Piano Secondo		699,1	630,5	11,1	57,5	0,0	688,0	630,5	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	57,5			57,5		57,5				
	Uffici	138,5	138,5				138,5	138,5			
	Abitativo	153,2	153,2				153,2	153,2			
	Ter, Bal	11,1		11,1							
	Altro	338,8	338,8				338,8	338,8			
Piano Sesto		596,9	397,2	0,0	164,6	35,1	561,8	397,2	0,0	0,0	0,0
	Connettivo orizzontale	80,7			80,7		80,7				
	Connettivo verticale	14,9			14,9		14,9				
	Locali tecnici	61,4			61,4		61,4				
	Locali condominiali	7,6			7,6		7,6				
	Terrazze condominiali	35,1				35,1					
	Soffitte	397,2	397,2				397,2	397,2			

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	
3.353,0	2.697,5	11,1	494,1	35,1	3.191,6	2.697,5	115,2	0,0	0,0	0,0

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	Via dei Prefetti, 22-23-24	Cod.:	3A
----------------------	-----------	----------------------------	-------	----

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	135,0			135,0		135,0					
	Connettivo verticale	223,5			223,5		223,5					
	Locali tecnici	109,3			109,3		109,3					
	Locali condominiali	18,3			18,3		18,3					
	Parcheggi comuni coperti	-			-		-					
	Aree di manovra coperte	-			-		-					
	Rampe Garage coperte	-			-		-					
Aree Comuni scoperte	Parcheggi comuni scoperti	-									-	
	Aree di manovra scoperte	-									-	
	Terrazze condominiali	35,1				35,1						
	Aree a verde	-									-	
	Cortili	-									-	
	Chiostre	-				-						
	Scale di sicurezza	-				-						
	Porticati	-				-						
	Connettivo orizz. Esterno	-									-	
	Rampe Garage scoperte	-									-	
Cavedi Tecnici	Cavedi tecnici interni	8,0			8,0		8,0					
	Cavedi tecnici esterni	-			-		-					
Unità Immobiliari	Uffici	138,5	138,5				138,5	138,5				
	Warehouse storage	363,2	363,2				363,2	363,2				
	Retail Warehouse	-	-				-	-				
	Servizi Tecnologici	-	-				-	-				
	Retail Grandfloor	471,6	471,6				471,6	471,6				
	Retail Basement	122,4	122,4				122,4	122,4				
	Retail Mezzanine	-	-				-	-				
	Abitativo	153,2	153,2				153,2	153,2				
	Box	-	-				-	-				
	Ter. Bal	11,1	-	11,1								
	Giardini	-							-			
	Area park coperto	-	-				-	-				
	Area park scoperto	-	-				-	-		-		
	Autorimesse gestite	-	-				-	-				
	Archivi	-	-				-	-				
	Area esterna altri usi	115,2							115,2			
	Cantine	-	-				-	-				
	Soffitte	397,2	397,2				397,2	397,2				
	Posto auto coperto	-	-				-	-				
	Posto auto scoperto	-	-				-	-		-		
	Posto moto coperto	-	-				-	-				
	Posto moto scoperto	-	-				-	-		-		
	Altro	1.051,4	1.051,4				1.051,4	1.051,4				

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	
3.353,0	2.697,5	11,1	494,1	35,1	3.191,6	2.697,5	115,2	-	-	-

SUPERFICI TOTALI	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA	SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE
	-	3.237,8	3.191,6	2.697,5	115,2

Grafico di distribuzione delle superfici delle Unità Immobiliari

INTERVALLO DATI GRAFICO		
	mq	%
UFFICI	138,5	4,9%
Uffici	-	0,0%
SERVIZI TECNOLOGICI	-	0,0%
Servizi Tecnologici	-	0,0%
RETAIL	594,0	21,0%
Retail Grandfloor	471,6	16,7%
Retail Basement	122,4	4,3%
Retail Mezzanine	-	0,0%
WAREHOUSE	760,4	26,9%
Warehouse storage	363,2	12,9%
Retail Warehouse	-	0,0%
Cantine	-	0,0%
Soffitte	397,2	14,1%
ABITATIVO	153,2	5,4%
Abitativo	-	0,0%
ALTRO	1.051,4	37,2%
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	126,3	4,5%
Ter. Bal	11,1	0,4%
Giardini	-	0,0%
Archivi	-	0,0%
Area esterna altri usi	115,2	4,1%
Autorimesse gestite	-	0,0%

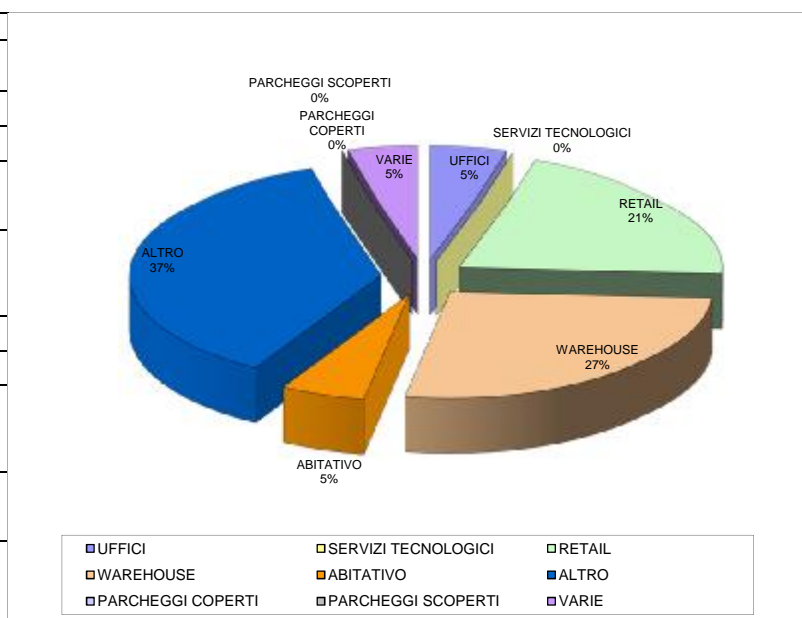


TABELLA INQUILINI	ROMA (RM)	Via dei Prefetti, 22-23-24	TABELLA INQUILINI	Cod.:	3A
-------------------	-----------	----------------------------	-------------------	-------	----

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	
3A_ap02a01	altro	321,9	Fandango Incontro	museo - sale espositive		-		-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321,9	-	-	-	321,9	0,70	225,3	11,4%	
3A_ap02a03	uffici	138,5	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	P02	138,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138,5	1,00	138,5	4,9%
3A_ap02a04	abitativo	153,2	non occupato			-		-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153,2	1,00	153,2	5,4%
3A_ap02a04	bal	7,9	non occupato			-		-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,9	0,20	1,6	0,3%
3A_ap02a02	altro	16,9	Fandango Incontro	scala		-		-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,9	-	-	-	16,9	0,70	11,8	0,6%
3A_ap02a01	bal	3,2	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	P02	-	-	-	-	-	-	-	-	3,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,2	0,20	0,6	0,1%
3A_as01a01	ware-sr	148,4	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	S01	-	-	-	-	-	-	-	-	3,2	-	-	148,4	-	-	-	-	-	-	-	148,4	0,40	59,4	5,3%
3A_as01a02	ware-sr	48,1	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	S01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	48,1	-	-	-	-	-	-	-	-	48,1	0,40	19,2	1,7%
3A_as01a04	retail-bs	122,4	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	S01	-	-	-	-	122,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122,4	1,00	122,4	4,3%
3A_as01a03	ware-sr	84,8	Associazione Libera			-		-	-	-	-	S01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84,8	-	-	-	-	-	-	-	-	84,8	0,40	33,9	3,0%
3A_ap00a02	retail-gf	41,4	Associazione Libera			-		-	-	-	-	P00	-	41,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41,4	1,20	49,7	1,5%
3A_ap00a01	retail-gf	210,6	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	P00	-	210,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210,6	1,20	252,7	7,5%
3A_ap00a05	ware-sr	81,9	ACEA			-		-	-	-	-	P00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	81,9	-	-	-	-	-	-	-	-	81,9	0,40	32,8	2,9%
3A_ap00a04	retail-gf	219,6	Fandango Incontro			-		-	-	-	-	P00	-	219,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	219,6	1,20	263,5	7,8%
3A_ap00a01	altrosco	115,2	Fandango Incontro	sala multiuso		-		-	-	-	-	P00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115,2	-	-	-	-	-	-	115,2	0,10	11,5	4,1%
3A_ap00a03	altro	11,6	n.r.	Cappella		-		-	-	-	-	P00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,6	-	-	-	11,6	0,70	8,1	0,4%
3A_ap01a01	altro	684,1	Fandango Incontro	museo - sale espositive		-		-	-	-	-	P01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	684,1	-	-	-	-	684,1	0,70	478,9	24,2%
3A_ap01a02	altro	16,9	Fandango Incontro	scala		-		-	-	-	-	P01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,9	-	-	-	16,9	0,70	11,8	0,6%
3A_ap06a01	soffitte	99,9	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,9	-	-	-	-	-	-	-	99,9	0,30	30,0	3,5%
3A_ap06a02	soffitte	61,5	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61,5	-	-	-	-	-	-	-	61,5	0,30	18,5	2,2%
3A_ap06a03	soffitte	46,5	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46,5	-	-	-	-	-	-	-	46,5	0,30	14,0	1,6%
3A_ap06a04	soffitte	45,2	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,2	-	-	-	-	-	-	-	45,2	0,30	13,6	1,6%
3A_ap06a05	soffitte	51,5	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,5	-	-	-	-	-	-	-	51,5	0,30	15,5	1,8%
3A_ap06a06	soffitte	40,2	ANBSC	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,2	-	-	-	-	-	-	-	40,2	0,30	12,1	1,4%
3A_ap06a07	soffitte	13,4	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,4	-	-	-	-	-	-	-	13,4	0,30	4,0	0,5%
3A_ap06a08	soffitte	39	non occupato	-	-	-		-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39,0	0,30	11,7	1,4%
0,00 €														138,5	471,6	0,0	122,4	0,0	153,2	11,1	0,0	363,2	0,0	397,2	0,0	115,2	0,0	1.051,2	0,0	0,0	0,0	2823,2	1994,2	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	