

DUE DILIGENCE REPORT

Provincia di Roma



Portafoglio: PdR

ANAGRAFICA ASSET

Cod Imm	Regione	Provincia	Comune	Indirizzo
02A	Lazio	RM	Roma	Via delle Tre Cannelle, 1/b

Indice

Generalità	3
Elenco Documenti	7
Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità	8
Identificativi Catastali	9
Executive Summary	10
Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale	11
Documentazione Fotografica	16
Allegati	18

Generalità

Localizzazione e Descrizione

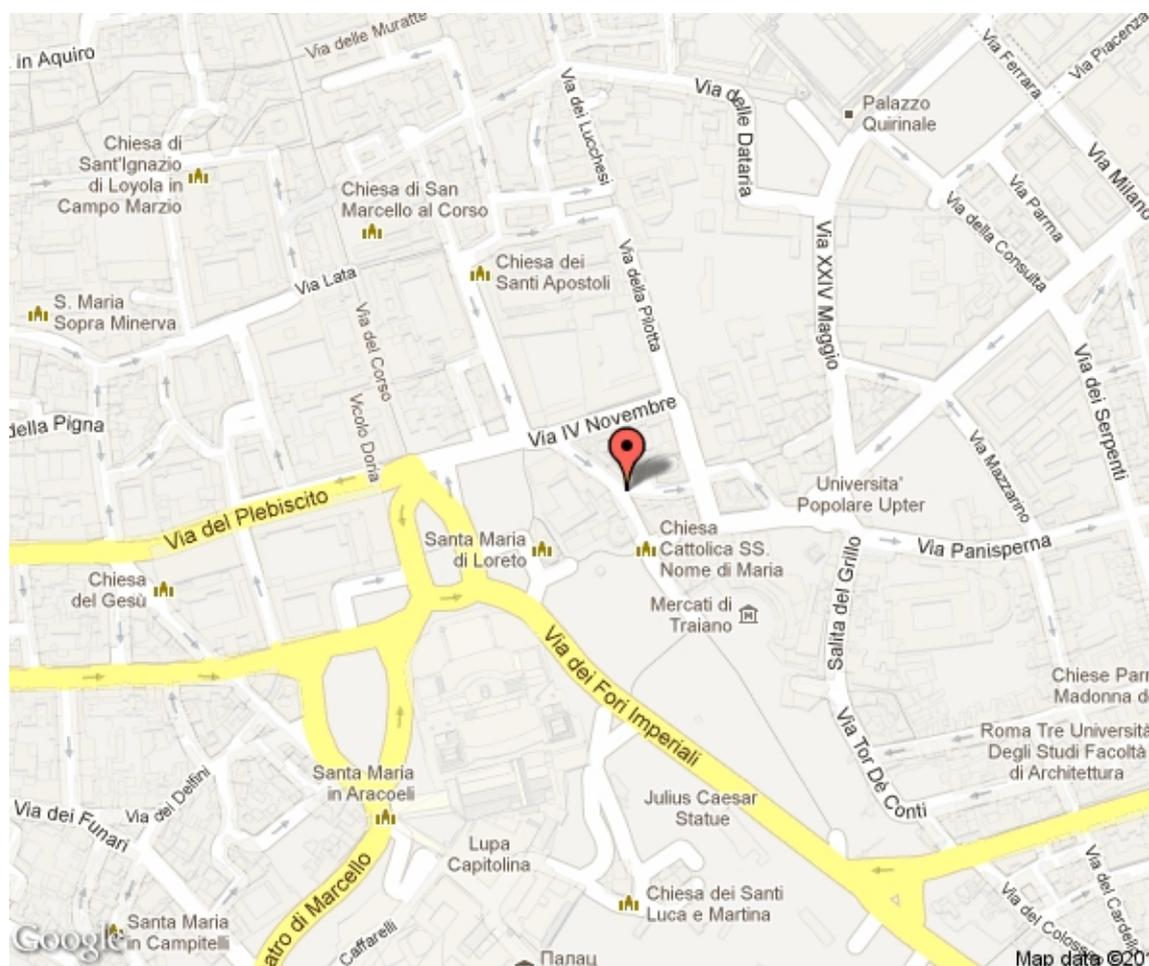
Codice:	02A	Portafoglio:	PdR		
Comune:	Roma	Prov:	ROMA	Cap:	00187
Zona:	Centrale	Indirizzo:	Via delle Tre Cannelle, 1/b	Scala:	-
Piano:	S2,S1, da T a 6	Interno:	-	Regione:	Lazio
Latitudine:	41.8964923	Longitudine:	12.4845718	Uso:	

Descrizione:

Edificio cielo terra (sette piani fuori terra) comprendente l'intero isolato, composto da porzione ottocentesca, o anteriore, fusa con edificio più recente che affaccia su via di IV novembre. E' strumentale (uffici della provincia di Roma) con accesso da via delle Tre Cannelle, con annessi locali di maggiore visibilità commerciale o promozionale della stessa provincia su via IV novembre. Immobile di pregio ed in buono stato conservativo e dotato di autorimessa al piano primo interrato con accesso da Via del Carmine 9/10, per 30 posti auto regolarmente autorizzati e con N.O.VV.FF. Prevenzione Incendi.

02A - Roma - (RM) - Via delle Tre Cannelle, 1/b

Inquadramento Territoriale



Consistenza

Numero Fabbricati Principali:	1	Superficie Fabbricati (mq):	5.651 mq
Catasto Terreni (mq):	0 mq		
Tipologia:	Cielo terra	Stato Locativo:	Occupato

Elenco Documenti

Cod	Ambito	Oggetto
A_01_a	Titolarità	_Compravendita 1998.pdf
A_01_b	Titolarità	_ispezione ipotecaria.pdf
A_02_a	Titolarità	ispezione sub 3.pdf
B_01_a	Urbanistica	Dettaglio tavola di prg al 10000 p3_17.pdf
B_01_b	Urbanistica	estratto PRG scala a 5000 p2_05.pdf
B_02_a	Urbanistica	Visura di PRG_Via delle tre Cannelle.pdf
B_03_a	Urbanistica	NTA PRG ROMA_2008.pdf
B_04_a	Urbanistica	stralcio carta della Qualita g1_b.pdf
B_05_a	Urbanistica	Scheda 4_c3 CdQ G2.pdf
B_05_b	Urbanistica	Scheda 4e CdQ G2.pdf
B_06_a	Urbanistica	Immobile 2A _Relazione Urbanistica.pdf
B_07_a	Urbanistica	LeggeRegionale11agosto2009n21e s.m.i._Piano Casa.pdf
B_08_a	Urbanistica	Delibera assemblea capitolina 9_2012_Piano Casa.pdf
C_01_a	Vincoli	richiesta esistenza vincoli ed.A02.pdf
C_02_a	Vincoli	risposta sbaap ed.A02.pdf
C_03_a	Vincoli	Autorizzazione alienazione Tre Cannelle.PDF
D_01_a	Edilizia	_abitabilità11-1219 del 4_10_1958.pdf
D_02_a	Edilizia	_concessione in sanatoria 408_s del 10_1987 prot. 139211_86.pdf
D_02_b	Edilizia	_elab grafico conc in sanatoria 108_s del 6_10_1987.pdf
D_02_b	Edilizia	_elab grafico conc in sanatoria 108_s del 6_10_1987.pdf (Copy 1)
D_02_c	Edilizia	_domanda di condono prot. 139211_86.pdf
D_02_c	Edilizia	_domanda di condono prot. 139211_86.pdf (Copy 1)
D_03_a	Edilizia	relaz tecn prat. soprint protb2065 del 23.03.99.pdf
D_03_a	Edilizia	relaz tecn prat. soprint protb2065 del 23.03.99.pdf (Copy 1)
D_04_a	Edilizia	Autorizzazione SBAP_del 04_01_2012_tre cannelle.pdf
D_05_a	Edilizia	DIA in sanatoria_prot. 23902_2012_tre cannelle.pdf
D_05_b	Edilizia	Elaborato 1 di 3 DIA in sanatoria_prot. 23902_2012_tre cannelle.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
D_05_c	Edilizia	Elaborato 2 di 3 DIA in sanatoria_prot. 23902_2012_tre cannelle.pdf
D_05_d	Edilizia	Elaborato 3 di 3 DIA in sanatoria_prot. 23902_2012_tre cannelle.pdf
D_05_e	Edilizia	Deposito documentazione integrativa_prot. 28337_2012_tre cannelle.pdf
E_01_a	Catasto	_visure catastali sub 1_2_3.pdf
E_02_c	Catasto	_estratto di mappa.pdf
E_03_a	Catasto	visura storica catastale s.1.pdf (Copy 1)
E_03_a	Catasto	visura storica catastale s.1.pdf
E_03_b	Catasto	_planimetria dep.gl 487 p.lla 25 sub 1 del 9_9_1986.pdf (Copy 1)
E_03_b	Catasto	_planimetria dep.gl 487 p.lla 25 sub 1 del 9_9_1986.pdf
E_04_a	Catasto	visura storica catastale s.2.pdf (Copy 1)
E_04_a	Catasto	visura storica catastale s.2.pdf
E_04_b	Catasto	_plan. dep 1972 fg 487 p.lla 25 sub 2.pdf (Copy 1)
E_04_b	Catasto	_plan. dep 1972 fg 487 p.lla 25 sub 2.pdf
E_05_a	Catasto	visura storica catastale s.3.pdf (Copy 1)
E_05_a	Catasto	visura storica catastale s.3.pdf
E_05_b	Catasto	_plan. dep. fg 487 p.lla 25 sub 3 del 5_8_2008.pdf (Copy 1)
E_05_b	Catasto	_plan. dep. fg 487 p.lla 25 sub 3 del 5_8_2008.pdf
E_05_c	Catasto	plan sub3 del 1972.pdf (Copy 1)
E_05_c	Catasto	_plan.prot. 74982_74988 del 1972 del fg 487 p.la 25 sub 3.pdf (Copy 1)
E_05_c	Catasto	plan sub3 del 1972.pdf
E_05_c	Catasto	_plan.prot. 74982_74988 del 1972 del fg 487 p.la 25 sub 3.pdf
E_06_a	Catasto	visura CT fg 478 P.la 25.pdf (Copy 1)
E_06_a	Catasto	visura CT fg 478 P.la 25.pdf
E_06_b	Catasto	Estratto di mappa.pdf (Copy 1)
E_06_b	Catasto	Estratto di mappa.pdf
E_07_a	Catasto	elenco immobile.pdf (Copy 1)
E_07_a	Catasto	elenco immobile.pdf
E_08_a	Catasto	Elenco immobili Fg 487 p.la 25_post reg.pdf

Cod	Ambito	Oggetto
E_09_a	Catasto	Visura CF Fg 487 p,lla 25 sub. 1_post reg.pdf
E_09_b	Catasto	plan dep FGL 487 PART 25 SUB 1_post reg.pdf
E_10_a	Catasto	Visura CF Fg 487 p,lla 25 sub. 603_post reg.pdf
E_10_b	Catasto	plan dep FGL 487 PART 25 SUB 603_post reg.pdf
E_11_a	Catasto	Visura CF Fg 487 p,lla 25 sub. 604_post reg.pdf
E_11_b	Catasto	plan dep FGL 487 PART 25 SUB 604_post reg.pdf
E_12_a	Catasto	Visura CF Fg 487 p,lla 25 sub. 605_post reg.pdf
E_12_b	Catasto	plan dep FGL 487 PART 25 SUB 605_post reg.pdf
E_13_a	Catasto	plan dep FGL 487 PART 25 SUB 606_post reg.pdf
E_13_a	Catasto	Visura CF Fg 487 p,lla 25 sub. 606_post reg.pdf
E_14_a	Catasto	Visura CF Fg 487 p,lla 25 sub. 607_BCNC_post reg.pdf
E_15_a	Catasto	Ricevuta di approvazione Tipo mappale del 17.05.2012.pdf
E_15_b	Catasto	Visura CT Fg 487 p,lla 25_post reg.pdf
E_15_c	Catasto	Estratto di mappa CT Fg 487 p,lla 25_post reg.pdf
E_16_a	Catasto	Elaborato planimetrico CF Fg 487 p,lla 25_post reg.pdf
G_01_a	zione Impiantistica	Certificato Prevenzione Incnendi Autorimessa Via del Carmine.pdf
I_01_a	zione sul Risparmio	ttestato di certificazione energetica_via delle tre cannelle.pdf
L_01_a	Varie	_istruttoria urbanistica 2005.pdf
L_02_a	Varie	_relazione di stima.pdf

Descrizione Urbanistico Edilizia e Titolarità

Identificazione Titolarità

- Atto di compravendita del 14/02/1951 Notaio Enrico Castellini di Formia rep.9809 racc. n. 2625 con il quale il Signor Cola Leone Riccardo De Renzis Sonnino fu Francesco vendeva alla F.A.T.A. il fabbricato oggetto della presente analisi (dato desunto da atto di Compravendita del 25/02/1998 Notaio Michele De Facendis di Roma rep.85963);
- atto di compravendita del 25/02/1998 Notaio Michele De Facendis di Roma rep.85963 , racc.5296 con il quale la F.A.T.A. Fondo Assicurativo tra Agricoltori spa di Assicurazioni e Riassicurazioni vendeva alla Provincia di Roma un fabbricato da cielo a terra ad uso uffici identificato con il foglio 487 particella 25 subalterni 1, 2 e 3.

Identificazione Urbanistico-Edilizia

Fabbricato edificato in data anteriore al 1/09/1967, e per lo stesso sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n.289 dell'8/03/1954 "per demolizione e ricostruzione edificio" e successive varianti:

- variante del 2/11/1955 n.2500;
- variante del 8/11/1955 n.2552;
- variante del 21/11/1956 n.2752;
- variante del 20/02/1957 n.579;
- variante del 30/06/1958 n.1715.

- Abitabilità del 4/10/1958, prot.1219 che consentiva le seguenti destinazioni d'uso:

piano II scantinato-locale impianto termico

piano I scantinato - autorimessa privata di mq 650con accesso da via del Carmine n.9

piano seminterrato - magazzino con un autoposteggio in via del carmine 10, 1 ripostiglio, 1 sottonegozio

piano terreno - uffici + magazzino (il magazzino con accesso da via IV Novembre 102,102A,102B,102C,103)

piano primo,secondo ,terzo,quarto, quinto: uffici

piano sottotetto(sesto):uffici+vario (centralina telefonica e 5 ripostigli)

- Autorizzazione n.145 del 17/02/1984 per la realizzazione di scala di sicurezza antincendio ubicata nella chiostrina e relativi passaggi e disimpegni ai vari piani;

- Concessione in sanatoria del 6/10/1987 n.408/S prot.139211/1986 su Domanda di sanatoria ai sensi dell'art.31 L.47/85 presentata in data 30/06/1986 prot.0139211 per opere difformi dalla licenza ed. n.289/54 per:

- piano (seminterrato) quota +0,22: cambio destinazione d'uso da garage e negozio, a locali deposito, abitazione custode su due livelli (seminterrato e terra) ed impianti tecnologici; aumento di volume in corrispondenza della chiostrina;

- piano terreno: cambi di destinazione d'uso porzione dell'abitazione del custode anche al piano seminterrato; cambio di destinazione d'uso da magazzino a uffici;

- piano sesto: cambio di destinazione d'uso da archivi ad uffici con aumento di volume come da tipi allegati.

Si evince dal titolo abilitativo che l'epoca dell'abuso risale al 1960, per detti abusi è stato rilasciato certificato di idoneità statica ed è stata presentata all'Ufficio Tecnico Erariale la variazione catastale nell'anno 1976

- Nulla Osta prot. B2064 del 22/03/1999 della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici per Lavori di sistemazione, adeguamento e messa a norma priva di elaborati grafici; si precisa che nella relazione tecnica, allegata a detta pratica, sono descritte le opere previste, comprendenti, oltre l'adeguamento e messa a norma degli impianti , anche la sistemazione e realizzazione in tutti i piani dei bagni per utenti diversamente abili e realizzazione di tramezzature.

- Nulla osta SBAAP prot 173 del 04/01/2012 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

- DIA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della LR 15/08 prot. QI/2012/23902 del 26.03.2012 e successiva integrazione per deposito avvenuta variazione catastale QI/2012/38337 del 14.05.2012

Identificativi Catastali

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Piano	Sup cat.	Rendita	Intestazione
487	25	1	1	C/6	4	709 mq	S2-S1		12852,49 €	PROVINCIA DI ROMA
487	25	603	1	D/1			S1-S2		1180,00 €	PROVINCIA DI ROMA
487	25	604	1	A/10	7	119 vani	S1-6		155489,68 €	PROVINCIA DI ROMA
487	25	605	1	A/4	4	3 vani	S1-T		720,46 €	PROVINCIA DI ROMA
487	25	606	1	C/2	5	92 mq			1430,17 €	PROVINCIA DI ROMA

Note

Oltre al BCNC identificato al Fg 487 p.la 25 sub. 607, Cat. BCNC, Piano S1

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Ha	Are	Ca	Domenicale	Agrario	Intestazione
487	25			ENTE URBANO		6	50			

Note

Executive Summary

Analisi Urbanistico Edilizia e Catastale

Ambito	Stato	Importo Adeguamenti
Titolarietà	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

Conclusioni Il fabbricato risulta correttamente pervenuto alla provincia di Roma giusta atto di compravendita del 25/02/1998 Notaio Michele De Facendis di Roma rep.85963 e correttamente volturato.
Relativamente a detto atto si precisa che non risulta annotata di cancellazione la condizione sospensiva del vincolo ai sensi della L. 1/06/1939 n.1089.

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

Criticità2

Descrizione

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

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

Vincoli, Pesi e Gravami

Conforme

Criticità1

Descrizione

Conclusioni Immobile vincolato ai sensi della L. 1/06/1939 n.1089 art.21 trascritto in data 7/11/1950 al n.21998 di formalità (dichiarato di interesse particolarmente importante con dichiarazione notificata a Sidney Sonnino (remoto dante causa) in data 6/12/1922 ai sensi della legge 20/06/1909 n.364 e rinnovata con Decreto in data 27 luglio 1950, notificata al dante causa Cola Leone Riccardo De Renzis Sonnino in data 1/08/1950).
Da comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali SBAAP protocollo 10837 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 "...il palazzo di sua proprietà con tutte le sue decorazioni esterne e interne" segnato al Vecchio Catasto al Rione II n.544 con D.M. del 27/07/1950.

Adeguamenti

02A - Roma - (RM) - Via delle Tre Cannelle, 1/b

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 Dall' ispezione ipotecaria effettuata non risultano ulteriori vincoli né formalità pregiudizievoli trascritte.

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

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 una 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 alla richiesta di 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. 0003863.

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

Dal confronto tra la documentazione in atti e lo stato dei luoghi (come rilevato nel maggio del 2011) non emergono difformità

Conclusioni

Situazione conforme

Adeguamenti

02A - Roma - (RM) - Via delle Tre Cannelle, 1/b

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)

Conforme

Criticità1

Descrizione Dal confronto tra la documentazione in atti e lo stato dei luoghi (come rilevato nel maggio del 2011) non emergono difformità

Conclusioni Situazione conforme

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

Urbanistica

Conforme

Criticità1

Descrizione

Il fabbricato in oggetto ricade nella città storica - Tessuti di origine medievale (T1).
E' identificato tra i fabbricati di Tipologia Edilizia Speciale, ad Impianto Seriale destinati a Conventi, Residenze collettive, Servizi e uffici, Alberghi, Ospedali, Carcere, Caserma, Scuola, Accademia, così come individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità"

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;
b) 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", sono ammesse esclusivamente negli edifici con tipologia edilizia speciale individuati nell'elaborato G1.b "Carta per la qualità", compatibilmente con i requisiti strutturanti specificati nel capitolo "Edifici con tipologia edilizia speciale" dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
c) le destinazioni "pubblici esercizi", "piccole strutture di vendita", "artigianato di servizio", "artigianato produttivo", 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.

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

Dall'analisi urbanistica emerge che per il fabbricato in oggetto le destinazioni possibili risultano:
a) Abitative; "abitazioni singole e collettive" con CU basso
b) Commerciali, limitatamente alle "piccole" e "medie strutture di vendita"; fino a 250 mq purchè al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali; con Cu basso.
c) Servizi (cfr. con art.6 NTA): le destinazioni "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". Come indicate nelle schede 4c_3 della Guida per la qualità degli interventi Elaborato G2 della carta delle Qualità. Con Cu medio
e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo" e purchè al piano-terra e nell'eventuale mezzanino lungo i fronti-strada, nonché all'interno di ambienti polifunzionali. con Cu medio alto

"PIANO CASA" ai sensi della LR 21/2009 e s.m.i.: Non Applicabile

Edilizia

Trasferibile

Criticità1

Descrizione Dal confronto tra la documentazione in atti e lo stato dei luoghi (come rilevato nel maggio del 2011) non emergono difformità. Si segnala che non risulta richiesta/rilasciata l'agibilità post condono a seguito della Concessione edilizia in sanatoria n. 408/S del 06/10/1987.

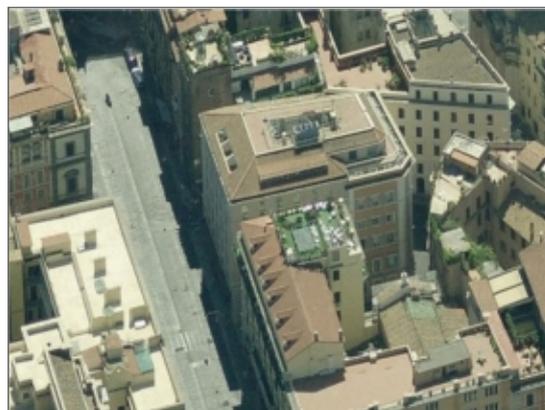
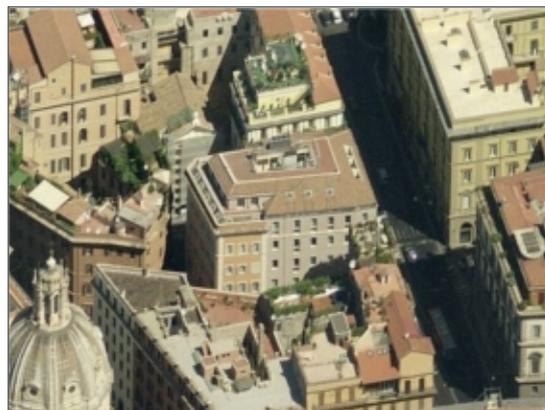
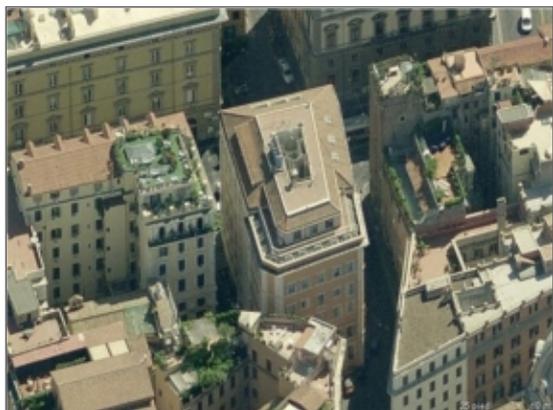
Conclusioni Situazione conforme a meno dell'aggiornamento del Certificato di agibilità a seguito della Concessione edilizia in sanatoria n. 408/S del 06/10/1987 per opere e parziale cambio d'uso.

Adeguamenti

Adeguamento 1

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

Documentazione Fotografica



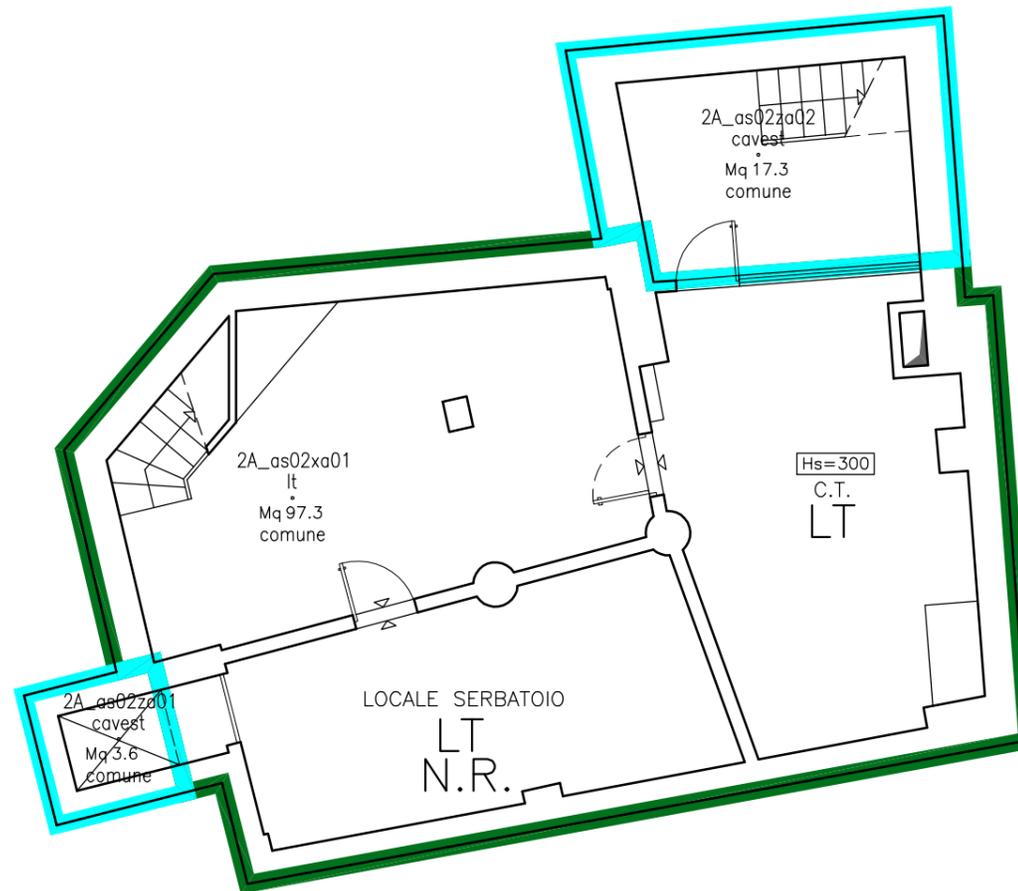
02A - Roma - (RM) - Via delle Tre Cannelle, 1/b

Rev 0.2 Data: 10/12/2012

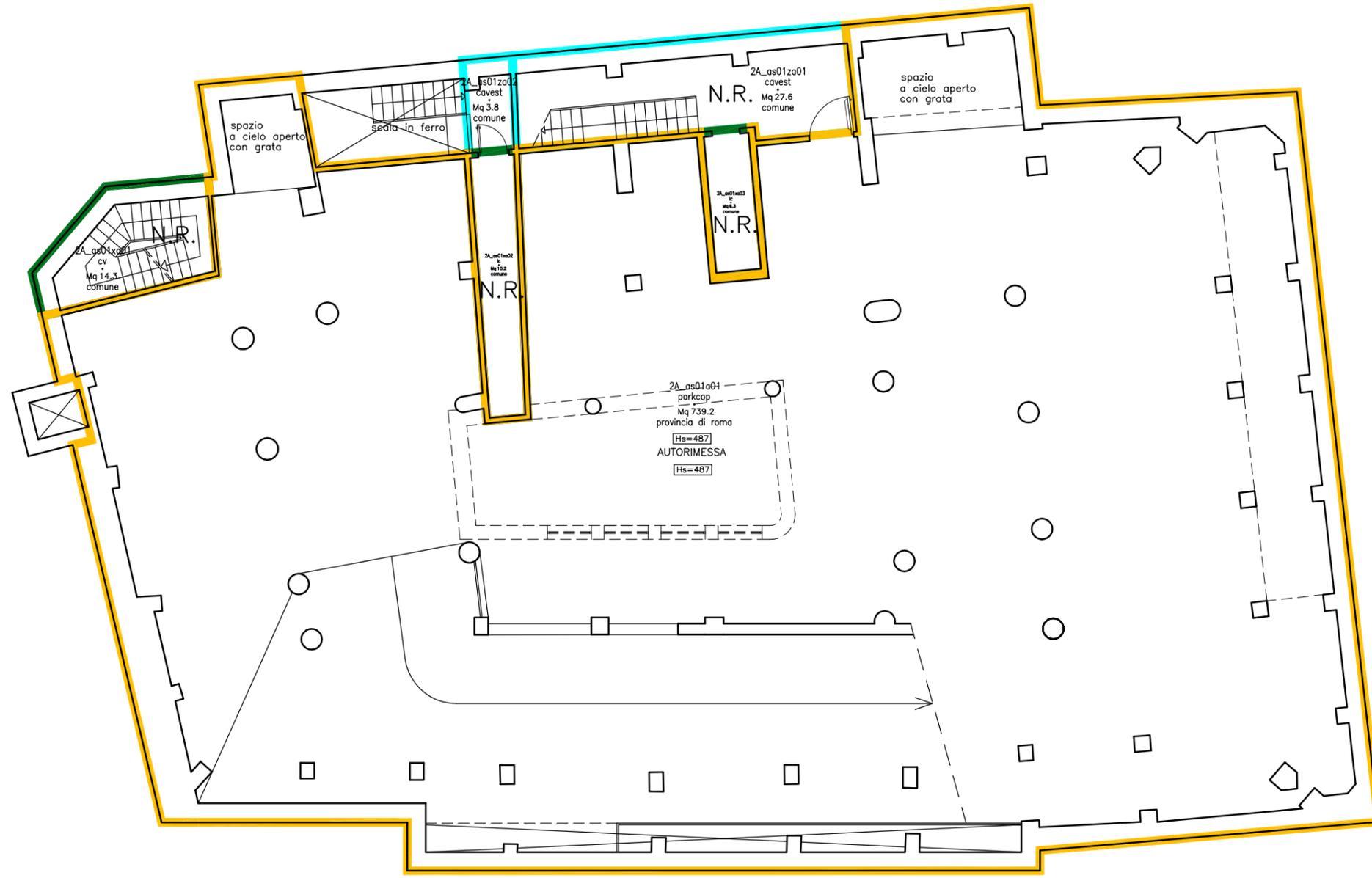


Allegati

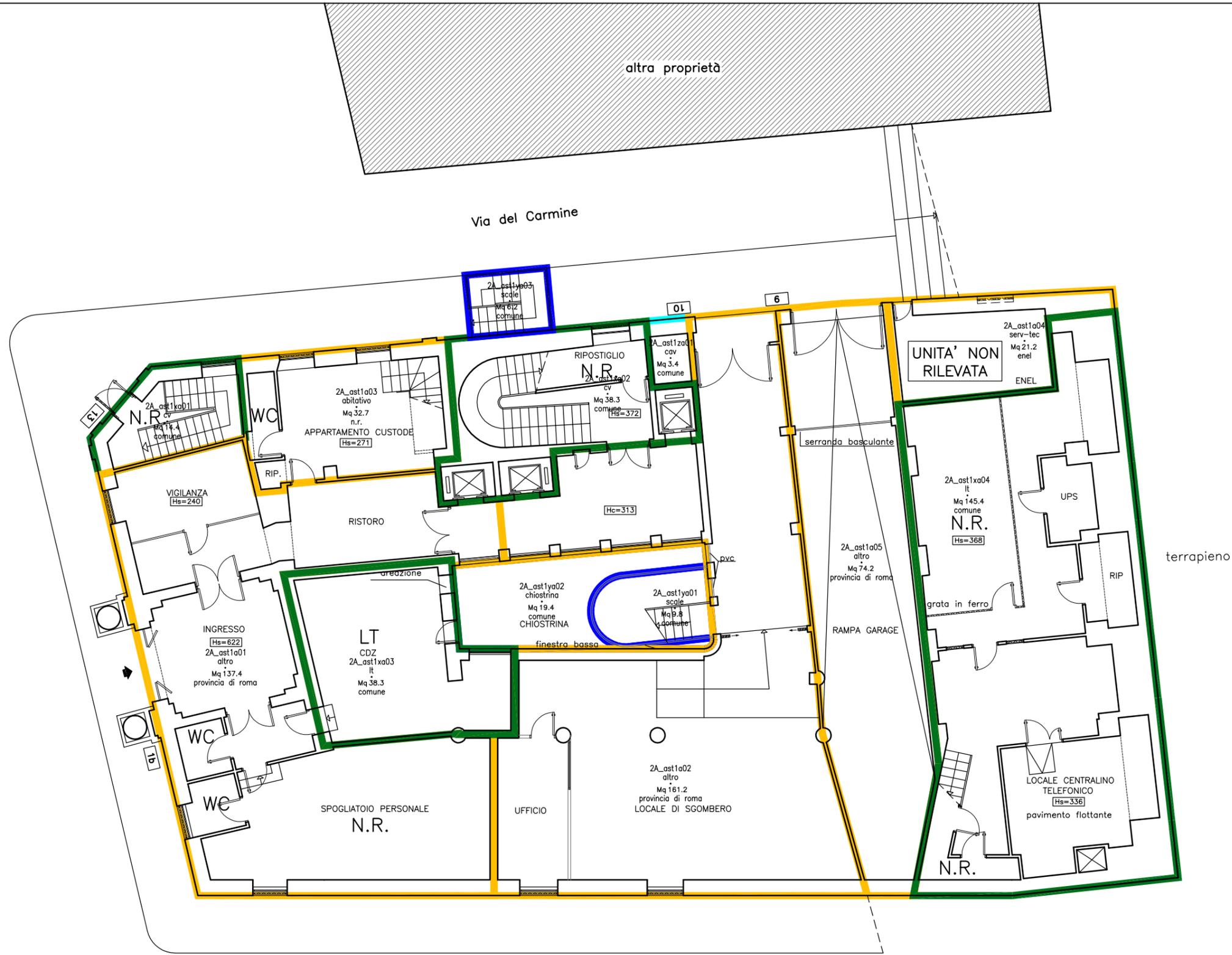
Allegati



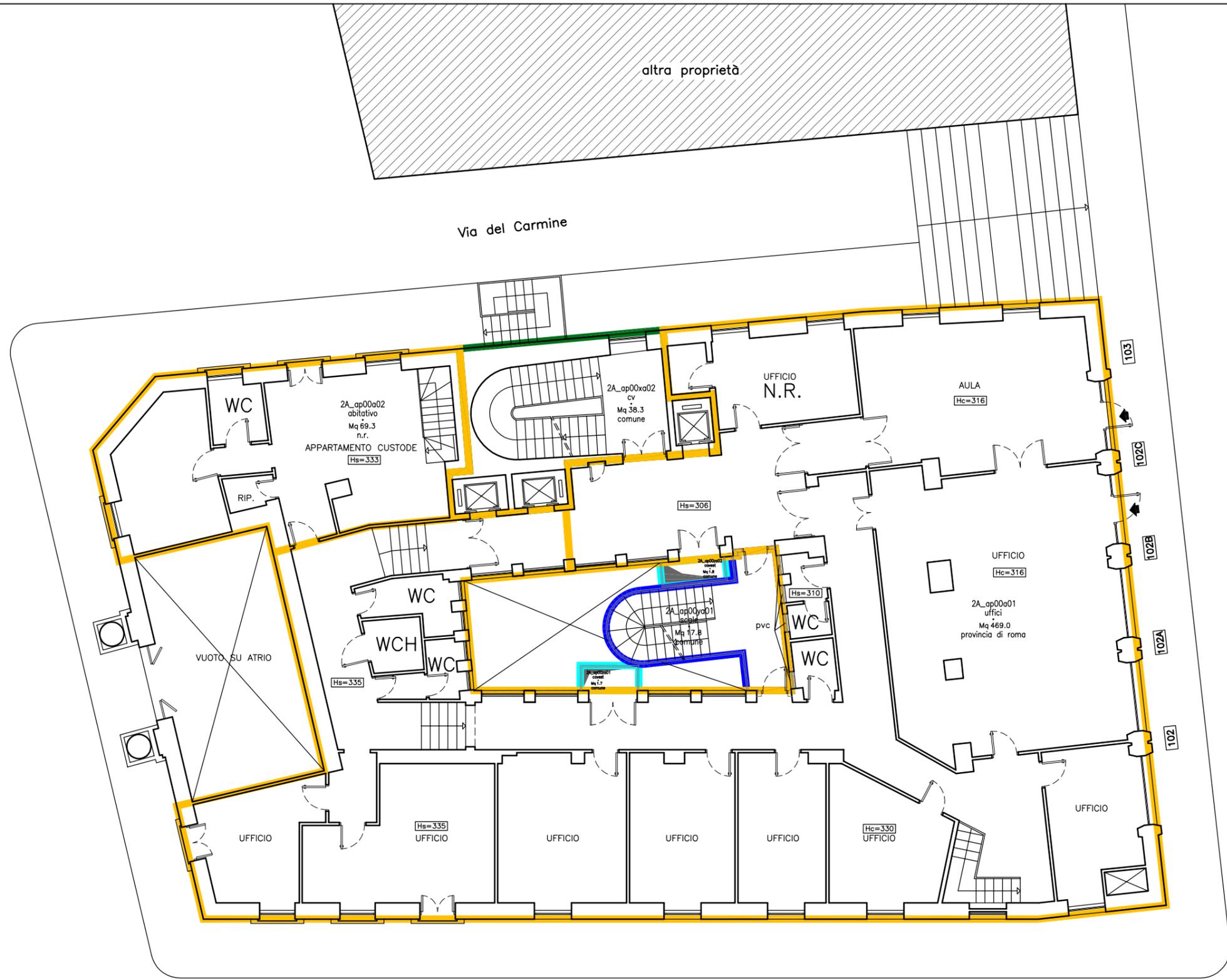
	DATA RILIEVO 23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA 26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV. 01	Cavedi Tecnici
	DATA REV. 26/05/11	Unità Immobiliari Scoperte



	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	26/05/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



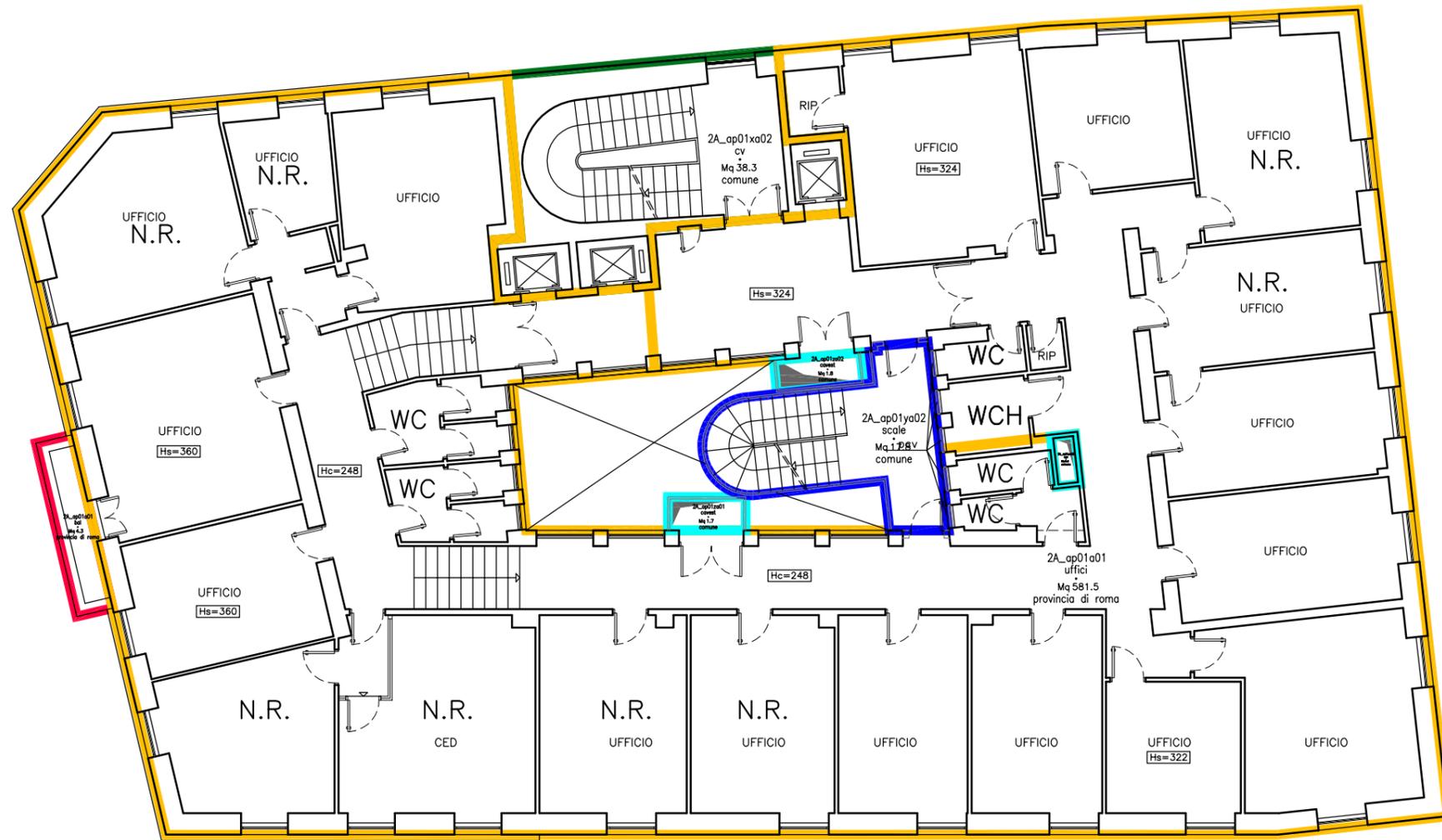
	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



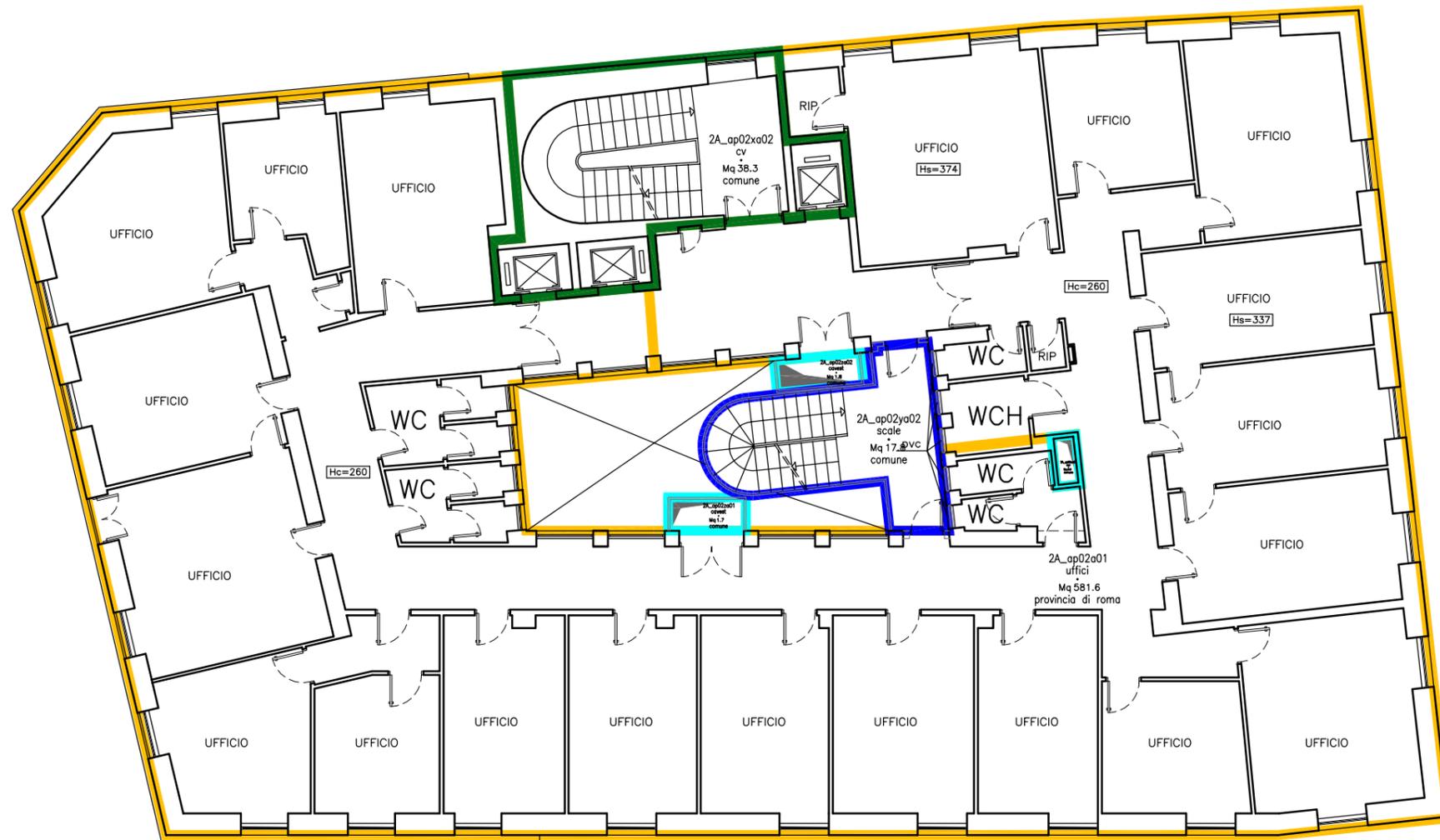
Via 4 Novembre



	DATA RILIEVO 23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA 26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV. 01	Cavedi Tecnici
	DATA REV. 27/10/11	Unità Immobiliari
		Unità Immobiliari Scoperte



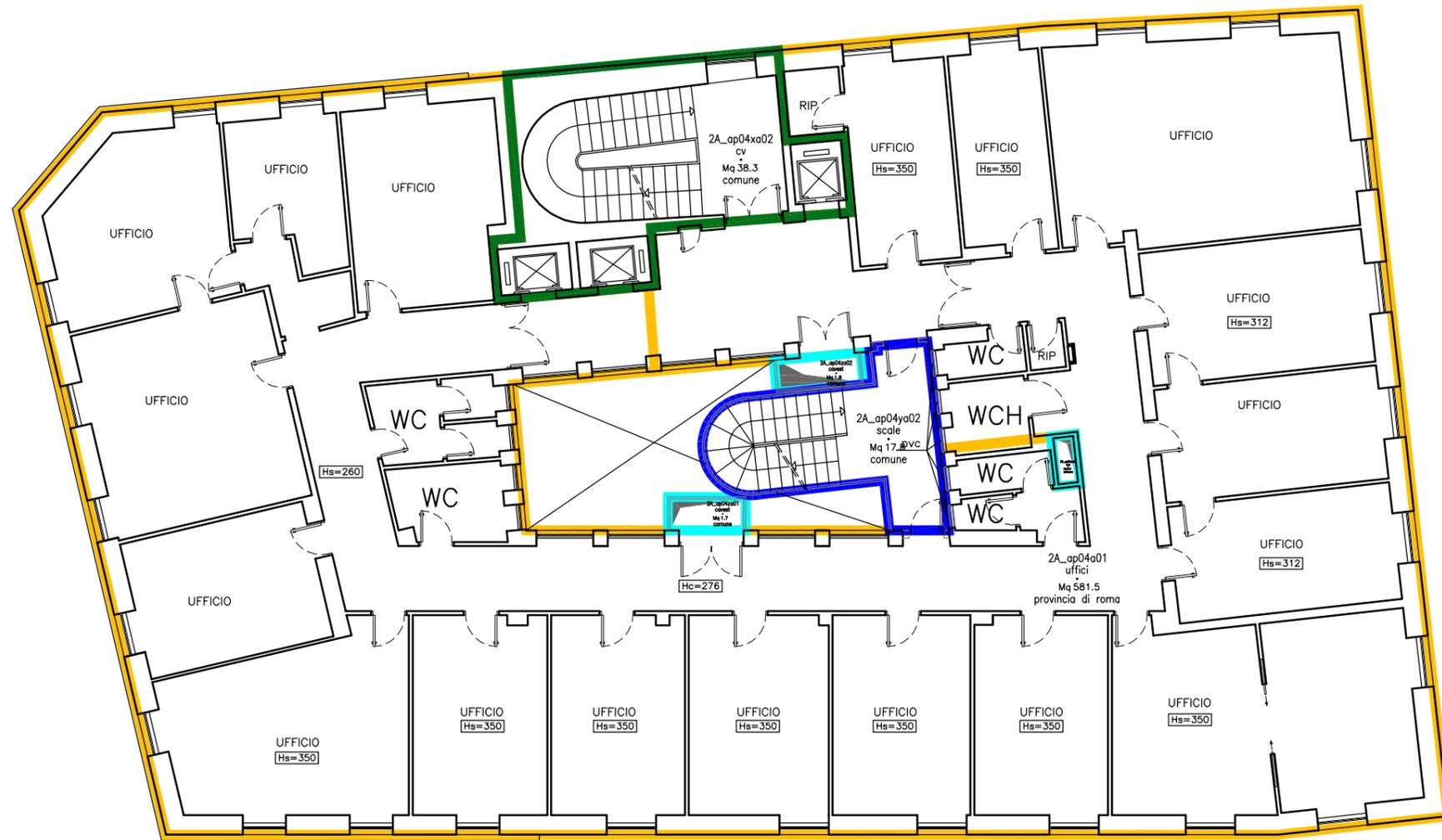
	DATA RILIEVO 23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA 26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV. 01	Cavedi Tecnici
	DATA REV. 27/10/11	Unità Immobiliari
		Unità Immobiliari Scoperte



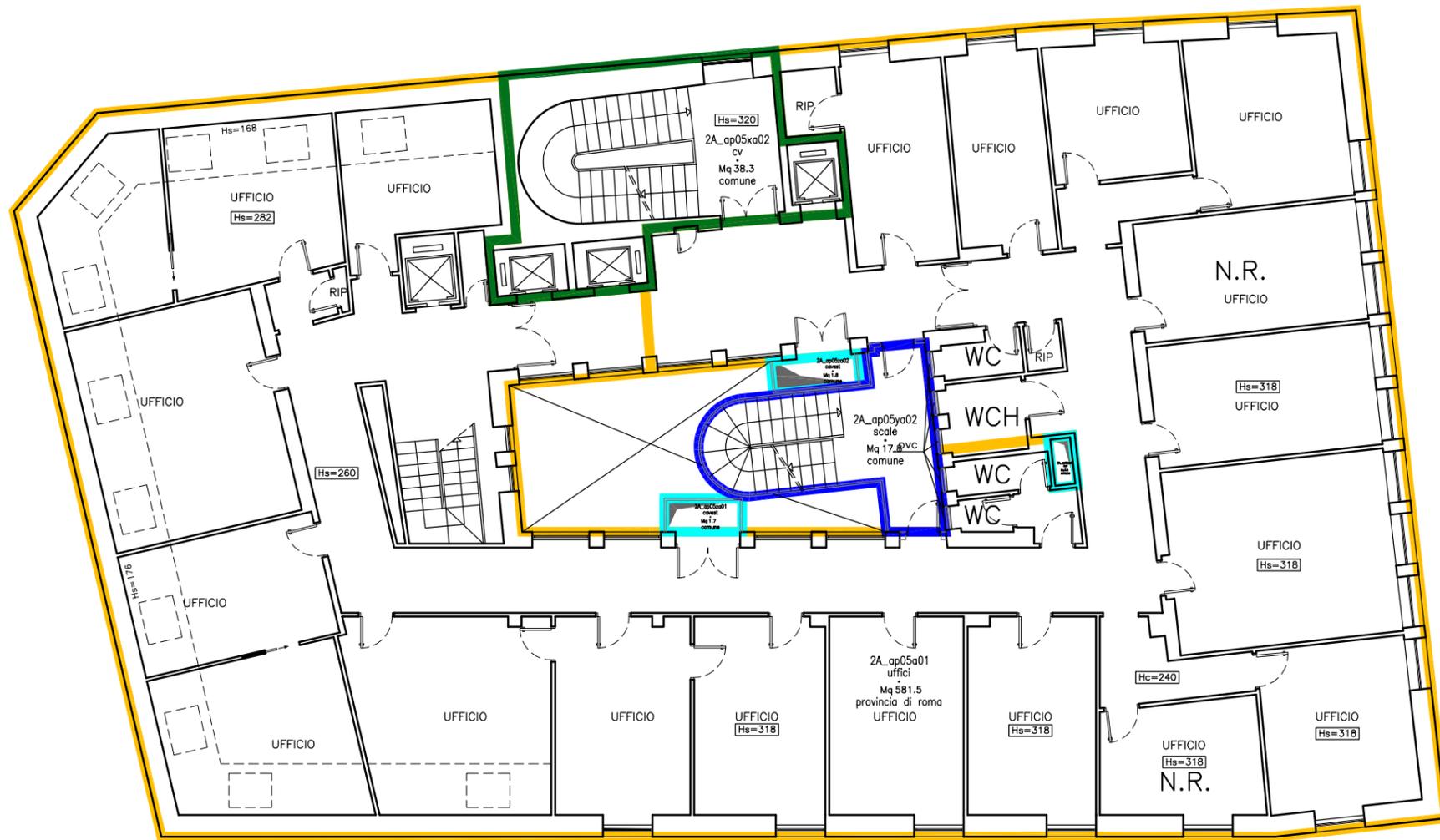
	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



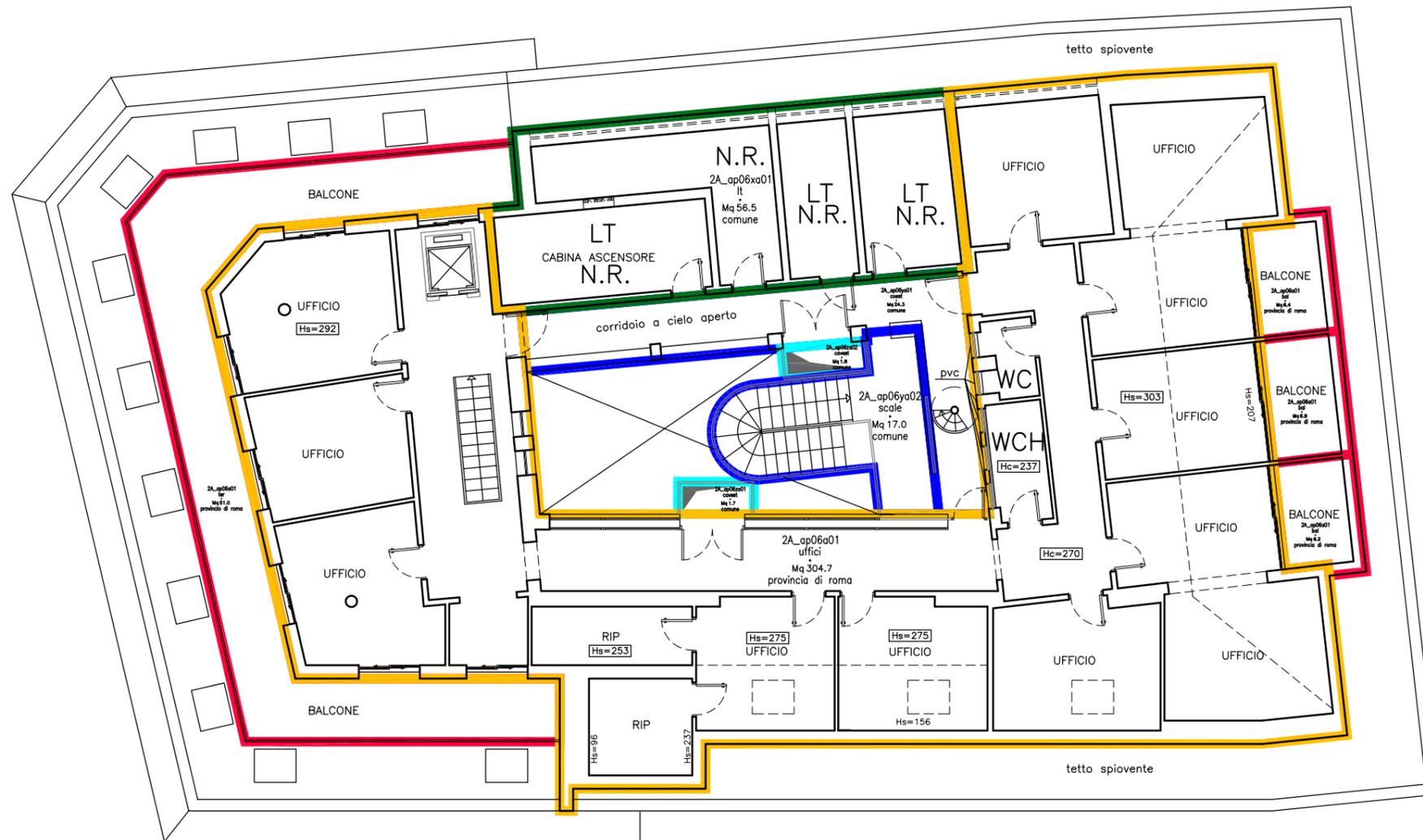
	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



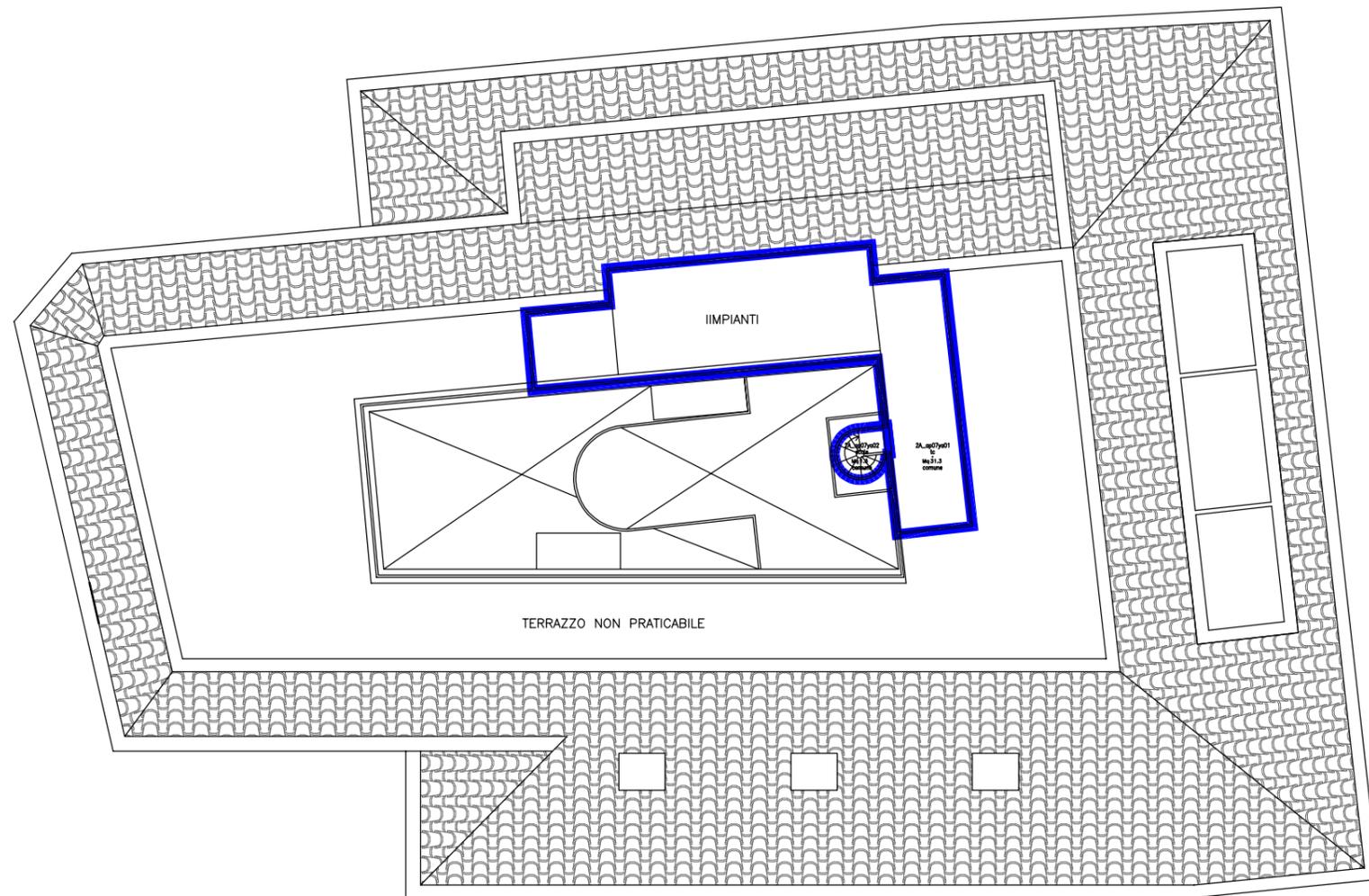
	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte



	DATA RILIEVO	23/05/11	Aree Comuni Coperte
	DATA STESURA	26/05/11	Aree Comuni Scoperte
	REV.	01	Cavedi Tecnici
	DATA REV.	27/10/11	Unità Immobiliari
			Unità Immobiliari Scoperte

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA DELLE TRE CANNELLE, 1B	Cod.:	2A
-----------------------------	------------------	-----------------------------------	--------------	-----------

RIEPILOGO SUPERFICI PER PIANI

piano	destinazione	mq Lordi	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICIE SVILUPP.	SUPERFICIE COMMERC.	PERTINENZE ESTERNE		
			unità immobiliari		parti comuni				unità immobiliari		parti comuni
			coperte	ter/bal	coperte	scoperte	u.i. coperte + comuni coperte	u.i. coperte	giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperte
Secondo Interrato		118,2	0,0	0,0	118,2	0,0	118,2	0,0	0,0	0,0	0,0
	Locali tecnici	97,3			97,3		97,3				
	Cavedi tecnici esterni	20,9			20,9		20,9				
Primo Interrato		801,4	739,2	0,0	62,2	0,0	801,4	739,2	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	14,3			14,3		14,3				
	Locali condominiali	16,5			16,5		16,5				
	Cavedi tecnici esterni	31,4			31,4		31,4				
	Area park coperto	739,2	739,2				739,2	739,2			
Piano Seminterrato		701,9	426,7	0,0	239,8	35,4	666,5	426,7	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	52,7			52,7		52,7				
	Locali tecnici	183,7			183,7		183,7				
	Chiostrine	19,4			19,4		19,4				
	Scale di sicurezza	16,0			16,0		16,0				
	Cavedi tecnici interni	3,4			3,4		3,4				
	Servizi Tecnologici	21,2	21,2				21,2	21,2			
	Abitativo	32,7	32,7				32,7	32,7			
	Altro	372,8	372,8				372,8	372,8			
Piano Terra		597,9	538,3	0,0	41,8	17,8	580,1	538,3	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	38,3			38,3		38,3				
	Scale di sicurezza	17,8			17,8		17,8				
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	469,0	469,0				469,0	469,0			
	Abitativo	69,3	69,3				69,3	69,3			
Piano Primo		646,2	581,5	4,3	42,6	17,8	624,1	581,5	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	38,3			38,3		38,3				
	Scale di sicurezza	17,8			17,8		17,8				
	Cavedi tecnici interni	0,8			0,8		0,8				
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	581,5	581,5				581,5	581,5			
	Ter. Bal	4,3		4,3							
Piano Secondo		642,0	581,6	0,0	42,6	17,8	624,2	581,6	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	38,3			38,3		38,3				
	Scale di sicurezza	17,8			17,8		17,8				
	Cavedi tecnici interni	0,8			0,8		0,8				
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	581,6	581,6				581,6	581,6			
Piano Terzo		641,9	581,5	0,0	42,6	17,8	624,1	581,5	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	38,3			38,3		38,3				
	Scale di sicurezza	17,8			17,8		17,8				
	Cavedi tecnici interni	0,8			0,8		0,8				
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	581,5	581,5				581,5	581,5			
Piano Quarto		641,9	581,5	0,0	42,6	17,8	624,1	581,5	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	38,3			38,3		38,3				
	Scale di sicurezza	17,8			17,8		17,8				
	Cavedi tecnici interni	0,8			0,8		0,8				
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	581,5	581,5				581,5	581,5			
Piano Quinto		641,9	581,5	0,0	42,6	17,8	624,1	581,5	0,0	0,0	0,0
	Connettivo verticale	38,3			38,3		38,3				
	Scale di sicurezza	17,8			17,8		17,8				
	Cavedi tecnici interni	0,8			0,8		0,8				
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	581,5	581,5				581,5	581,5			
Piano Sesto		476,4	304,7	70,4	60,0	17,0	364,7	304,7	0,0	0,0	24,3
	Locali tecnici	56,5			56,5		56,5				
	Scale di sicurezza	17,0			17,0		17,0				
	Connettivo orizz. Esterno	24,3			24,3		24,3				24,3
	Cavedi tecnici esterni	3,5			3,5		3,5				
	Uffici	304,7	304,7				304,7	304,7			
	Ter. Bal	70,4		70,4							
Piano Settimo		32,6	0,0	0,0	0,0	32,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Terrazze condominiali	31,3			31,3		31,3				
	Scale di sicurezza	1,3			1,3		1,3				
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
		5.942,3	4.916,5	74,7	735,0	191,8	5.651,5	4.916,5	0,0	0,0	24,3

CONSISTENZE IMMOBILE	ROMA (RM)	VIA DELLE TRE CANNELLE, 1B	Cod.:	2A
----------------------	-----------	----------------------------	-------	----

RIEPILOGO SUPERFICI FABBRICATO

	Destinazione d'uso	mq Lordi	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA				SUPERFICIE SVILUPP.	SUPERFICIE COMMERC.	PERTINENZE ESTERNE			
			unità immobiliari		parti comuni				unità immobiliari		parti comuni	
			coperte	ter/bal	coperte	scoperte			giardini / altro	parcheggi scoperti	scoperte	
Aree Comuni coperte	Connettivo orizzontale	-			-	-						
	Connettivo verticale	296,8			296,8	296,8						
	Locali tecnici	337,5			337,5	337,5						
	Locali condominiali	16,5			16,5	16,5						
	Parcheggi comuni coperti	-			-	-						
	Aree di manovra coperte	-			-	-						
Aree Comuni scoperte	Rampe Garage coperte	-			-	-						
	Parcheggi comuni scoperti	-			-	-						-
	Aree di manovra scoperte	-			-	-						-
	Terrazze condominiali	31,3				31,3						
	Aree a verde	-			-	-						-
	Cortili	-			-	-						-
	Chiostrine	19,4				19,4						
	Scale di sicurezza	141,1				141,1						
	Porticati	-			-	-						
	Connettivo orizz. Esterno	24,3										24,3
Cavedi Tecnici	Rampe Garage scoperte	-			-	-						-
	Cavedi tecnici interni	7,4			7,4	7,4						
	Cavedi tecnici esterni	76,8			76,8	76,8						
Unità Immobiliari	Uffici	3.681,3	3.681,3				3.681,3	3.681,3				
	Warehouse storage	-	-				-	-				
	Retail Warehouse	-	-				-	-				
	Servizi Tecnologici	21,2	21,2				21,2	21,2				
	Retail Grandfloor	-	-				-	-				
	Retail Basement	-	-				-	-				
	Retail Mezzanine	-	-				-	-				
	Abitativo	102,0	102,0				102,0	102,0				
	Box	-	-				-	-				
	Ter. Bal	74,7		74,7								
	Giardini	-	-				-	-				
	Area park coperto	739,2	739,2				739,2	739,2				
	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	372,8	372,8				372,8	372,8				

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	
5.942,3	4.916,5	74,7	735,0	191,8	5.651,5	4.916,5	-	-	24,3	

SUPERFICI TOTALI	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE LORDA EDIFICATA	SVILUPPATA	COMMERC.	SUPERFICI PERTINENZE ESTERNE
	-	5.918,0	5.651,5	4.916,5	24,3

Gráfico di distribuzione delle superfici delle Unità Immobiliari

INTERVALLO DATI GRAFICO		
	mq	%
UFFICI	3.681,3	73,8%
Uffici		
SERVIZI TECNOLOGICI	21,2	0,4%
Servizi Tecnologici		
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	102,0	2,0%
Abitativo		
ALTRO	372,8	7,5%
Altro		
PARCHEGGI COPERTI	739,2	14,8%
Area park coperto	739,2	14,8%
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	74,7	1,5%
Ter. Bal	74,7	1,5%
Giardini	-	0,0%
Archivi	-	0,0%
Area esterna altri usi	-	0,0%
Autorimesse gestite	-	0,0%

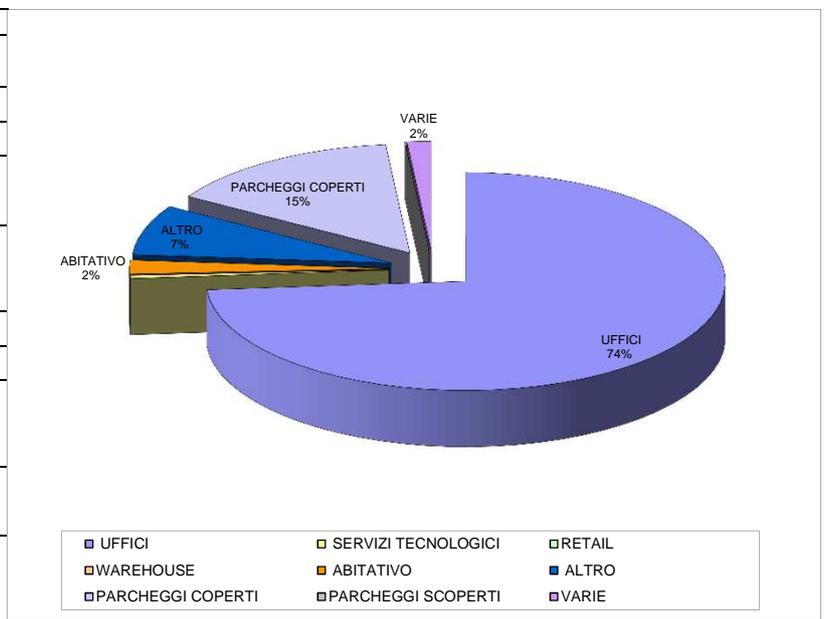


TABELLA INQUILINI ROMA (RM) VIA DELLE TRE CANNELLE, 1B TABELLA INQUILINI Cod.: 2A

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	altroscoop	archivi	altro	Parti comuni esclusive	Park	N°	Totals			Occup. %						
			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							
2A_ap00a01	uffici	469	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P00	469,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469,0	1,00	469,0	9,4%						
2A_ap00a02	abitativo	69,3	n.r.	appartamento custode	-	-	-	-	-	-	-	P00	-	-	-	-	69,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,3	1,00	69,3	1,4%						
2A_ap01a01	uffici	581,5	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P01	581,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	581,5	1,00	581,5	11,7%							
2A_ap01a01	bal	4,3	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P01	-	-	-	-	-	4,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,3	0,20	0,9	0,1%							
2A_ap02a01	uffici	581,6	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P02	581,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	581,6	1,00	581,6	11,7%							
2A_ap03a01	uffici	581,5	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P03	581,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	581,5	1,00	581,5	11,7%							
2A_ap04a01	uffici	581,5	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P04	581,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	581,5	1,00	581,5	11,7%							
2A_ap05a01	uffici	581,5	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P05	581,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	581,5	1,00	581,5	11,7%							
2A_ap06a01	uffici	304,7	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P06	304,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	304,7	1,00	304,7	6,1%							
2A_ap06a01	ter	51	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	51,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51,0	0,20	10,2	1,0%							
2A_ap06a01	bal	6,4	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	6,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,4	0,20	1,3	0,1%							
2A_ap06a01	bal	6,8	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	6,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,8	0,20	1,4	0,1%							
2A_ap06a01	bal	6,2	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	P06	-	-	-	-	-	6,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,2	0,20	1,2	0,1%							
2A_as01a01	parkcop	739,2	provincia di roma	-	-	-	-	-	-	-	-	S01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	739,2	-	-	739,2	0,60	443,5	14,8%							
2A_ast1a01	altro	137,4	provincia di roma	spogliatoio	-	-	-	-	-	-	-	ST1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	137,4	-	-	137,4	0,70	96,2	2,8%					
2A_ast1a02	altro	161,2	provincia di roma	locale di sgombero	-	-	-	-	-	-	-	ST1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	161,2	-	-	161,2	0,70	112,8	3,2%					
2A_ast1a03	abitativo	32,7	n.r.	appartamento custode	-	-	-	-	-	-	-	ST1	-	-	-	-	-	32,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,7	1,00	32,7	0,7%							
2A_ast1a04	serv-tec	21,2	enel	-	-	-	-	-	-	-	-	ST1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,2	-	-	-	-	-	-	-	21,2	0,40	8,5	0,4%							
2A_ast1a05	altro	74,2	provincia di roma	rampa	-	-	-	-	-	-	-	ST1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,2	-	-	74,2	0,70	51,9	1,5%					
							0,00 €												3.681,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	102,0	74,7	0,0	0,0	0,0	0,0	21,2	0,0	0,0	372,8	0,0	739,2	0	4991,2	4511,2	100,2%

RIEPILOGO PARCHEGGI			
destinazione	superficie	n.	aree di manovra
AUTORIMESSA GESTITA	0,0	0	include
post auto coperti	0,0	0	
post auto scoperti	0,0	0	
post moto	0,0	0	
boxes	0,0	0	
POSTI AUTO ASSEGNATI	0,0	0	0,0
post auto coperti	0,0	0	0,0
post auto scoperti	0,0	0	0,0
post moto coperti	0,0	0	
post moto scoperti	0,0	0	
boxes	0,0	0	
AREE PARK AD USO ESCL.	739,2	30	include
Area park coperto	739,2	30	
Area park scoperto	0,0	0	
AREE PARK CONDOMINIALE	0,0	0	include
Area park coperto	0,0	0	
Area park scoperto	0,0	0	