

**Dott. Mario D'Alessandro**  
Notaio  
00142 Roma - Via Benedetto Croce, 42  
Tel. 06.5417567 - 06.5411884  
e-mail: notaio@mariod'alessandro.it

Rep. 5928

## VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI RELAZIONE PERITALE

(ai sensi dell'Art. 1, n. 4, del R.D.L. 14 luglio 1937, n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 20 gennaio duemilaventitre, alle  
ore undici e minuti cinque (h. 11,05).

In Roma, nel mio studio.

(Roma, 20 gennaio 2023)

Avanti a me **Dottor Mario D'ALESSANDRO**, Notaio in Roma, con studio in Via Benedetto Croce, n. 42, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

è presente

- Arch. **MARIANI Eugenio**, nato a Civitella Roveto (AQ) il 6 marzo 1951 e residente in Roma (RM), Viale Eritrea n. 85, Codice Fiscale MRN GNE 51C06 C783X, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che segue, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo a tale richiesta, io Notaio ammonisco ai sensi di Legge il comparente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".



0 1 21 052180 462 0

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al  
compartente che, da me interpellato, lo dichiara conforme alla sua volontà e  
con me Notaio lo sottoscrive alle ore undici e minuti dieci (h. 11,10).

Scritto con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e completato di mio  
pugno, il presente atto occupa intere facciate una e fin qui della presente di  
un foglio.

*Agostino Uffione*  
*Agostino Uffione*





**PERIZIA DI STIMA**  
del più probabile valore di mercato degli immobili  
denominati "M" ed "N", siti in Roma - Via Anagnina, 203



Edifici "M" ed "N" nell'Area ex Fatme



ARCHITETTO  
EUGENIO  
MARIANI  
N° 15567  
SEZ. A

*Eugenio Mariani*

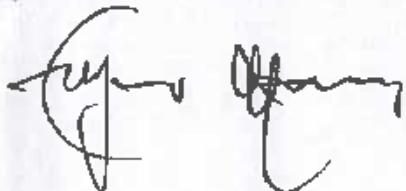


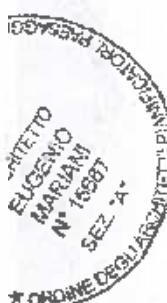
*Accurso*

## SOMMARIO

1.	lucarico.....	4
2.	Premessa.....	4
3.	<b>DATI GENERALI, UBICAZIONE E DESCRIZIONE.....</b>	4
3.1	Dati Generali.....	4
3.2	Ubicazione.....	4
3.3	Contesto Localizzativo.....	5
3.4	Descrizione.....	6
3.5	Confini.....	6
4.	<b>CONSISTENZA IMMOBILI.....</b>	7
4.1.1	Bene n°1 - Edificio M (v. Atto. n.10 - Ricognizione delle superfici Edificio M).....	7
4.1.2	Bene n°2 - Edificio N (v. Atto. n.11 - Ricognizione delle superfici Edificio N).....	7
5.	<b>TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI.....</b>	7
5.1	Bene n°1 - Edificio M.....	7
5.1.1	Titolarità dell'immobile (v. allegato n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catastro fabbricati).....	7
5.1.2	Diritti posti in vendita.....	7
5.2	Bene n°1 - Edificio N.....	7
5.2.1	Titolarità dell'immobile (v. Atto n.3 - Visura storica per immobile Edificio M catastro fabbricati).....	7
5.2.2	Diritti posti in vendita.....	8
6.	<b>PROVENIENZA VENTENNALE (Edifici M-N).....</b>	8
6.1	Elenco atti (v. Atto n.1-3 - Visura storica per immobile Edifici M e N catastro fabbricati).....	8
7.	<b>CRONISTORIA CATASTALE.....</b>	8
7.1	EDIFICIO M (v. Atto n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catastro fabbricati).....	8
7.2	EDIFICIO N (v. Atto n.3 - Visura storica per immobile Edificio N catastro fabbricati).....	8
8.	<b>DATI CATASTALI.....</b>	8
8.1	Bene n°1 - Edificio M (v. Atto n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catastro fabbricati).....	9
8.2	Bene n°1 - Edificio M - Estratto di mappa catastale - Fg. 1007 P.Ia 1759 (v. Atto n.5).....	10
8.3	Nota: Comunicazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M - Fg 1007 P.Ia 203 Sub 8 - Disallineamento identificativo di mappale.....	10
8.4	Restituzione grafica dell'Edificio M come da rilievo eseguito - pianta piano terra (v. Atto n.8).....	11
8.5	Restituzione grafica dell'Edificio M come da rilievo eseguito - pianta piano primo (v. Atto n.9).....	12
8.6	Bene n°2 - Edificio N (v. Atto n.3).....	13
8.7	Bene n°2 - Edificio N - Estratto di mappa catastale - Fg. 1007 P.Ia 1789 (v. Atto n.6).....	13
8.8	Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007 P.Ia 1789 Sub 2 : pianta piano Terra (v. Atto n.12).....	14
8.9	Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007 P.Ia 1789 Sub 2 : pianta piano Primo (v. Atto n.12).....	15
8.10	Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007 P.Ia 1789 Sub 2: piano Seminterrato (S1) (v. Atto n.12).....	16
9.	<b>STATO CONSERVATIVO.....</b>	17
9.1	Beni n°1/2 - Edifici M - N.....	17
9.2	Bene n°1 - Abstract di documentazione fotografica - Edificio "M".....	17
9.3	Bene n°2 - Edificio "N".....	18
9.4	Bene n°2 - Abstract di documentazione fotografica - Edifici N.....	18

- 10.	<b>PARTI COMUNI</b>	21
10.1	Beni n°1/2 - Edifici M - N	21
11.	<b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI</b>	21
11.1	Bene n°1 - Edificio M	21
12.	<b>ELENCO DELLE FORMALITÀ</b>	22
12.1	- Edifici N/M	22
13.	<b>NORMATIVA URBANISTICA</b>	24
13.1	Edifici N/M - Strumenti del PRG	24
13.2	Edifici N/M - Report di Destinazione Urbanistica	25
13.3	<b>VINCOLI ED ONERI</b>	25
13.4	Programmi integrati prevalentemente per attività	26
14.	<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	27
14.1	Edifici M/N - Licenza Edilizia	27
14.2	Edifici M/N - Concessioni a sanatoria - Abitabilità	27
15.	<b>STIMA edifici m / n</b>	28
15.1	Premesse alla metodologia estimativa adottata	28
15.2	Edificio M	28
15.2.1	Determinazione superficie del bene	29
15.2.2	Analisi libero mercato	29
15.2.3	Fonti Internet	29
15.2.4	OMI	31
15.2.5	Borsino immobiliare di Roma	31
15.2.6	Determinazione del più probabile valore di mercato effettuando una media aritmetica dei valori ricavati precedentemente	31
15.2.7	Determinazione costo di costruzione	31
15.2.8	Determinazione più probabile valore del terreno	31
15.2.9	Determinazione costi di costruzione in percentuale di incidenza	32
15.3	<b>DETERMINAZIONE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	32
15.4	<b>EDIFICIO N</b>	32
15.4.1	Determinazione più probabile valore di mercato del bene	33
15.4.2	Analisi libero mercato	33
15.4.3	Fonti Internet	34
15.4.4	OMI	35
15.4.5	Borsino immobiliare di Roma	35
15.4.6	Determinazione del più probabile valore di mercato effettuando una media aritmetica dei valori ricavati precedentemente	35
15.4.7	Determinazione costo di costruzione	36
15.4.8	Determinazione più probabile valore del terreno	36
15.4.9	Determinazione costi di costruzione in percentuale di incidenza	36
15.5	<b>DETERMINAZIONE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	37
15.6	Riepilogo	37





## 1. INCARICO

Su incarico ricevuto dalla Castello Società di Gestione del Risparmio SGR SpA con sede in Milano, proprietaria degli immobili denominati "M" e "N", siti a Roma in Via Anagnina n.203, il sottoscritto Arch. Eugenio Mariani, con studio in Viale Eritrea, 85 - 00199 Roma, email: [eumarch@gmail.com](mailto:eumarch@gmail.com) pec: [eugenio.mariani.arch@pec.archrm.it](mailto:eugenio.mariani.arch@pec.archrm.it), redige la seguente Perizia di Stima asseverata, al fine di accertare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra citati.

## 2. PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti da n°2 immobili ubicati a Roma all'interno del complesso immobiliare (ex area Fatme) con accesso da via Anagnina 203 e da via di Campo Romano 59-61-63, classificati al catasto fabbricati in categoria D/8, ovvero costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Degli stessi, il sottoscritto, ha avuto modo di verificarne lo stato della reale consistenza e conservazione, avendo eseguito presso il sito più sopralluoghi a far data dal 27/07/2022 e, da ultimo, nelle date del 06/10 e 27/10/2022, allorché è stato reso agibile l'accesso all'edificio "N", dopo lavori di bonifica.

## 3. DATI GENERALI, UBICAZIONE E DESCRIZIONE

### 3.1 Dati Generali

Edificio M:

Individuazione Bene n°1	Tipologia
Edificio denominato "M"	Edificio con destinazione urbanistica a commerciale e corte di pertinenza

Edificio N:

Individuazione Bene n°2	Tipologia
Edificio denominato "N"	Edificio con destinazione urbanistica a commerciale e corte di pertinenza

### 3.2 Ubicazione

Edificio M:

Indirizzo Bene n.1	Piano	Provincia	Comune	CAP
Via Anagnina, 203	T-1	Roma	Roma	00118

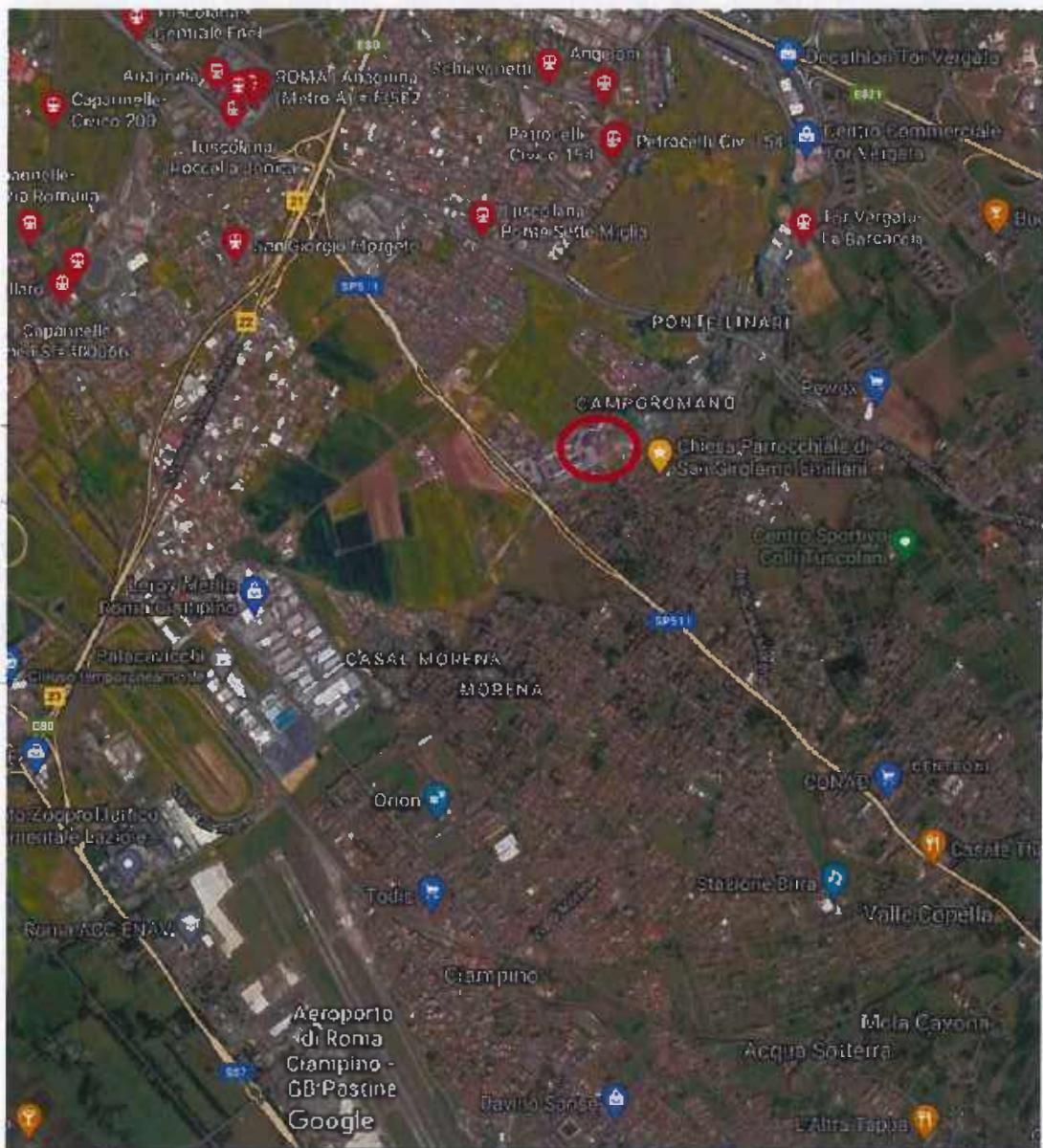
Edificio N:

Indirizzo Bene n.2	Piano	Provincia	Comune	CAP
Via di Campo Romano, 59-61-63	S1-T-1	Roma	Roma	00118



### 3.3 Contesto Localizzativo

La zona ricade all'interno del Municipio VII (ex 10) di Roma Capitale, con una popolazione della circoscrizione di circa 180.000 abitanti, pari al 6,6 per cento dell'intera popolazione cittadina. Il comprensorio di riferimento è vario: si passa dall'insediamento prevalentemente residenziale, di recente realizzazione, di Osteria del Curato, all'importante agglomerato terziario-commerciale, che gravita intorno al centro commerciale Ikea, tra la via Tuscolana e la via Anagnina, con la sede della società multinazionale Ericsson Telecomunicazioni SpA, per tornare infine alla zona residenziale della zona di Morena.



Localizzazione dell'area

L'area ove ricadono gli edifici oggetto della presente stima, è situata nel quadrante sud di Roma, in prossimità della frazione di Morena, al di fuori dell'anello cittadino e nelle immediate vicinanze del Grande Raccordo Anulare (GRA). Il comprensorio di riferimento include anche la via Tuscolana ed il quartiere limitrofo di Osteria del Curato, posizionato all'interno del GRA.



### 3.4 Descrizione

Gli edifici oggetto della presente stima facevano parte del vasto complesso di immobili che a partire dalla seconda metà degli anni '60 hanno ospitato la produzione e commercializzazione degli apparati telefonici della FATME poi diventata ERICSSON. Ad oggi, parte di quel comprensorio dove sorgono, è dismesso e restano come unici edifici superstiti di un piano per la riorganizzazione urbanistica delle aree attraverso lo strumento di PRG di un piano integrato. Il tessuto urbano nelle immediate vicinanze è mediamente urbanizzato e l'area in oggetto presenta un buon servizio di collegamento pubblico con il resto della città, grazie a bus di superficie in partenza dalla stazione metro-bus di Anagnina. Buona l'accessibilità con mezzi privati attraverso il Grande Raccordo Anulare per i collegamenti stradali e altrettanto utile risulta essere la vicinanza dell'aeroporto di Ciampino per i collegamenti aerei nazionali e internazionali.

### 3.5 Confini

Gli immobili in questione sono delimitati:

**Edificio M:** a nord in distacco dal palazzo adibito ad uffici della Regione Lazio e via di Campo Romano a sud con area libera e via Morabito e il fronte dell'agglomerato residenziale di Casal Morena; a ovest in distacco dal complesso della sede di Ericsson Telecomunicazioni SpA e la via Anagnina, ad est con Edificio N e area libera del comprensorio a confine con un'attrezzata area del Parco Sportivo e l'edificato di Campo Romano;

**Edificio N:** a Nord con via di Campo Romano; ad Est area del Parco Sportivo e l'edificato di Campo Romano; a Sud area libera del comprensorio; ad ovest in distacco dal palazzo adibito ad uffici della Regione Lazio ed Edificio M.



## 4. CONSISTENZA IMMOBILI

### 4.1.1 Bene n°1 - Edificio M (v. Alto. n.10 - Ricognizione delle superfici Edificio M)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
commerciale	4.490,00 m <sup>2</sup>	4.572,63 m <sup>2</sup>	1	4.573,00 m <sup>2</sup>	5,90	Terra
commerciale	3.950,93 m <sup>2</sup>	4.120,59 m <sup>2</sup>	1	4.121,00 m <sup>2</sup>	4,90	1°
area esterna di pertinenza		3.498,00 m <sup>2</sup>	0,20	700,00 m <sup>2</sup>		Terra

### 4.1.2 Bene n°2 - Edificio N (v. Alto. n.11 - Ricognizione delle superfici Edificio N)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
commerciale	1.675,00 m <sup>2</sup>	1.861,00 m <sup>2</sup>	1	1.861,00 m <sup>2</sup>	3,00	Terra
commerciale	689,00 m <sup>2</sup>	765,50 m <sup>2</sup>	1	765,00 m <sup>2</sup>	2,70	1°
commerciale	346,00 m <sup>2</sup>	384,39 m <sup>2</sup>	1	384,00 m <sup>2</sup>	2,70	2°
area esterna di pertinenza		3.915,00 m <sup>2</sup>	0,20	783,00 m <sup>2</sup>		Terra

## 5. TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI

### 5.1 Bene n°1 - Edificio M

#### 5.1.1 Titolarità dell'immobile (v. allegato n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati)

SOGGETTO	DIRITTO
CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)	Proprietà (1/1)

#### 5.1.2 Diritti posti in vendita

SOGGETTO	DIRITTO
CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)	Proprietà (1/1)

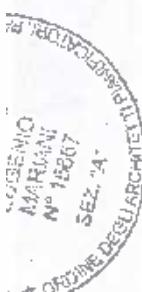
### 5.2 Bene n°1 - Edificio N

#### 5.2.1 Titolarità dell'immobile (v. Alto n.3 - Visura storica per immobile Edificio N catasto fabbricati)

SOGGETTO	DIRITTO
CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)	Proprietà (1/1)

*Sign. Cefalo*

*Minutilli*



5.2.2 Diritti posti in vendita

SOGGETTO	DIRITTO
CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)	Proprietà (1/1)

## 6. PROVENIENZA VENTENNALE (EDIFICI M-N)

### 6.1 Elenco atti (v. Atti n.1-3 - Visura storica per immobile Edifici M e N catasto fabbricati)

PERIODO	ATTO	TITOLARI
dal 21/12/1993 al 28/03/2000	CAMBIO RAGIONE SOCIALE Voltura n. 138352/1993 in atti dal 28/03/2000	ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA (CF 00412200586)
dal 28/12/2001 al 10/06/2004	Atto del 28/12/2001 Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 71864 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 692.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/01/2002	BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI - ITALEASE SPA (CF 00846180156)
dal 28/12/2001 al 10/06/2004	Atto del 28/12/2001 Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 71864 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 692.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/01/2002	BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI - ITALEASE SPA (CF 00846180156)
dal 10/06/2004 al 24/06/2004	Atto del 10/06/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60567 registrato in data - CESSIONE DI PIGIONI Trascrizione n. 42925.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 22/06/2004	MERRILL LYNCH CAPITAL MARKETS BANK LIMITED (CF 12018960156)
dal 24/06/2004 al 09/12/2004	Atto del 24/06/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60817 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44934.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004	BENTRA S.R.L. (CF 01863240600)
dal 25/01/2006 al 06/12/2006	Atto del 25/01/2006 Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO (MI) Repertorio n. 23494 registrato in data - CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO Trascrizione n. 10054.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 21/02/2006	IBISCO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090969)
dal 06/12/2006 al 25/05/2016	Atto del 06/12/2006 Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO (MI) Repertorio n. 24365 registrato in data - CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO Trascrizione n. 99883.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/12/2006	CALLIOPE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090969)
dal 25/05/2016	Atto del 25/05/2016 Pubblico ufficiale PANTE' FABIO GASPARA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 19517 registrato in data -	CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)

MUTAMENTO DI SOCIETA' DI GESTIONE DI FONDI Nota presentata con Modello Unico n. 40397.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atto al 27/05/2016
---

MINISTERO DELL'ECONOMIA e delle Finanze	NOTAIO DI ROMA
01010676 000027CB 00123001	00127542 19/01/2022 19:41:54
01010676 000088 2501064E00038476	01710521804700
IDENTIFICATIVO	
0 1 21 052180 470 0	

## 7. CRONISTORIA CATASTALE

### 7.1 EDIFICIO M (v. All.to n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catastro fabbricati)

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI (Catastro Fabbricati)	ULTIMO DATO CATASTALE
Dal 25/05/2016	CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)	Fg 1007 P.Ila 203 Sub 8	Fg 1007 P.Ila 203 Sub 8

### 7.2 EDIFICIO N (v. All.to n.3 - Visura storica per immobile Edificio N catastro fabbricati)

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI (Catastro Fabbricati)	ULTIMO DATO CATASTALE
Dal 28/03/2000	ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA (CF 00412200586)	Fg 1007 P.Ila 203 Sub 10	Fg 1007 P.Ila 203 Sub 10
Dal 11/04/2007	CALLIOPE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090969)	Fg 1007 P.Ila 1760 Sub 2	Fg 1007 P.Ila 1760 Sub 2
Dal 25/05/2016	CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)	Fg 1007 P.Ila 1789 Sub 2	Fg 1007 P.Ila 1789 Sub 2

## 8. DATI CATASTALI

### 8.1 Bene n°1 - Edificio M (v. All.to n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catastro fabbricati)

CATASTO FABBRICATI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZ.	FG.	P.I.LA	SUB.	ZONA CENS.	CAT..	RENDITA	PIANO	GRAFFATO	
	1007	203	8	6	D/B	€ 124.719,96	T-1	SI	
PLANIMETRIA CATASTALE					NON PRESENTE AGLI ATTI E NON INFORMATIZZABILE PER IRREPERIBILITA' DELLA PRATICA CARTACEA (v. Nota al punto 6.3)				




**8.2 Bene n°1 – Edificio M – Estratto di mappa catastale – Fg. 1007 P.Ia 1759 (v. Atto n.5)**



**8.3 Nota: Comunicazione di Irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M – Fg 1007 P.Ia 203  
Sub 8 – Disallineamento identificativo di mappale**

Con riferimento all'istanza acquisita al prot. n.CC/22829095 fatta all'Ufficio Provinciale Territorio di Roma dell'Agenzia delle Entrate circa la richiesta informatizzazione della planimetria catastale poiché non presente/rilasciabile alle richieste di visura, tale procedura non risulta evadibile per irreperibilità della documentazione come comunicato dal medesimo Ufficio dell'AdE con nota del 12/07/2022 (v. Atto n°7): sarà pertanto necessario presentare una nuova variazione catastale secondo le modalità previste dal Decreto del Ministero delle Finanze n. 701/94.

Sarà altresì necessario procedere all'aggiornamento dell'identificativo di mappale poiché risulta in atti un disallineamento tra il dato di mappale della visura immobile identificato con il n.203 e quello riportato nella attuale mappa catastale identificato con il n.1759, che si trova censito solo al catasto terreni e non all'urbano (v. Atto n°2).

#### 8.4 Restituzione grafica dell'Edificio M come da rilievo eseguito – pianta piano terra (v. Alto n.8)

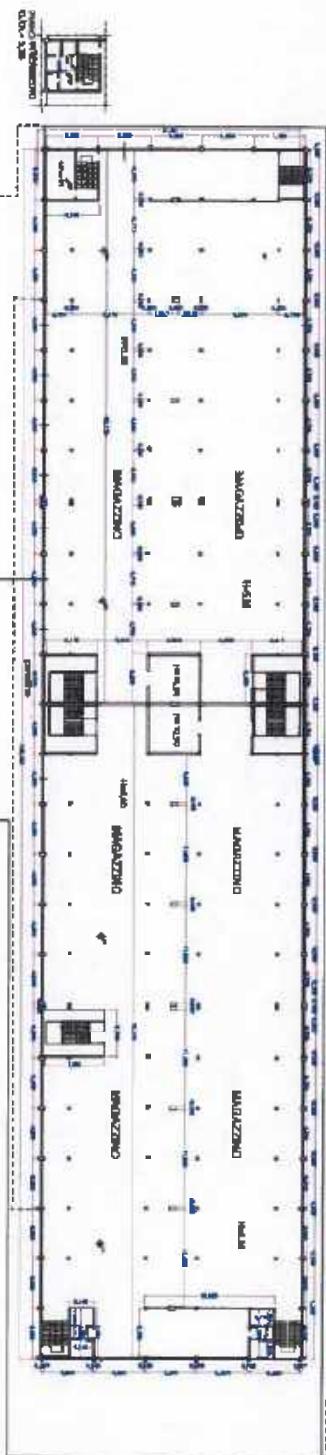
DISTACCO EDIFICI ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA

EDIFICIO M

PIANO TERRA  
MAGAZZINI  
H= 5,90

DISTACCO EDIFICIO REGIONE LAZIO

100

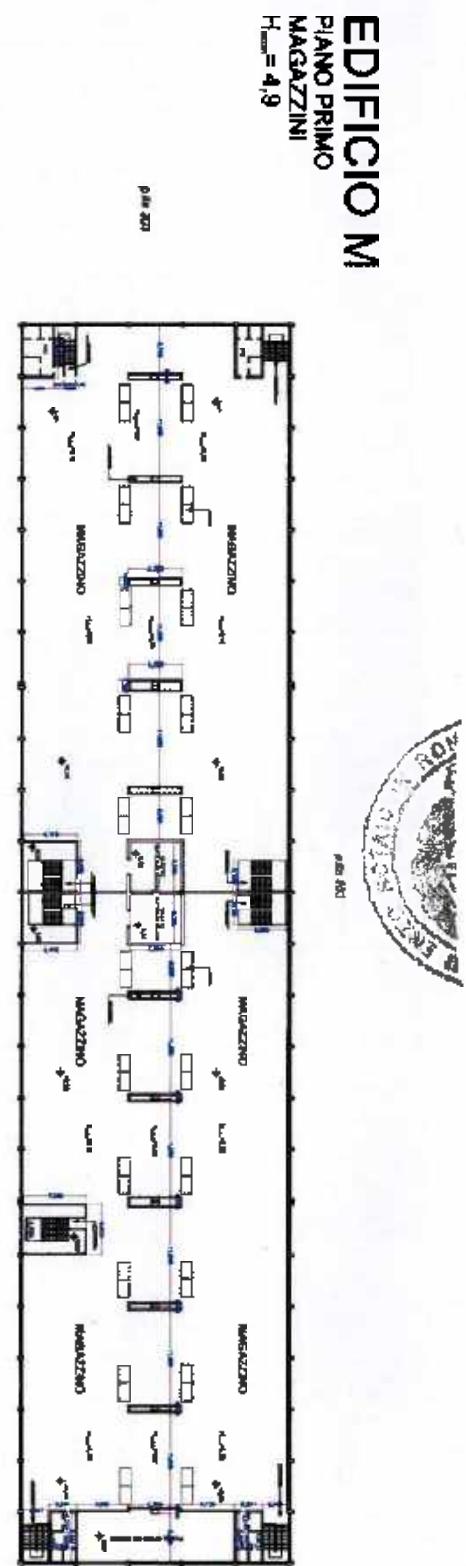


Augne' Ustin

A circular library stamp with the text 'BIBLIOTECAS MUNICIPALES DE QUITO' around the perimeter and '1930' in the center. A signature 'Lemus' is written across the stamp.



#### 8.5 Restituzione grafica dell'Edificio M come da rilievo eseguito - pianta piano primo (v. Atto n.9)



#### • 8.6 Vele n°2 - Edificio N (v. Alto n°3)



## CATASTO FABBRICATI

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZ.	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	RENDITA	PIANO	GRAFFATO
	1007	1789	2	6	D/B	€ 87.834,00	S1-T-1	SI
PLANIMETRIA CATASTALE					PLANIMETRIA PRESENTE AGLI ATTI DELLA BANCA DATI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (vedi stralcio riportato a margine)			

8.7 Bene n°2 - Edificio N - Estratto di mappa catastale - Fg. 1007 P.Ia 1789 (v. Altro n.6)



*Guy and Mary*



**8.8 Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Pg 1007 P.Ila  
1789 Sub 2 : planta piano Terra (v. All.to n.12)**



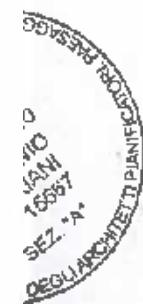
- 8.9 Stadio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Pg 1007 P.Ila 1789 Sub 2 : pianta piano Primo (v. Alto n.12)

Den. GND/2002 - n. T13934 - Richiesta MIGRAZIONI CMC/2002

Destinazione protocollo n. RM0028049001 - 19/12/2014

<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICAR</b> <b>Ufficio Provinciale di</b> <b>Roma</b>		Planimetria di u.i.m. in Comune di Roma Via Anagnina niv. 295 Identificativi catastali: Sezione: 1007 Fondo: 1789 Particolare: 1 Subaltanum: 1	Compilata da: Renzelli Lina Iscritta all'albo: Geometri Prov. Roma n. 039817
Scheda n. 1 - Scheda 1:500			
<b>PIANO PRIMO</b> <b>UFFICI - H 2.86</b>			
Unica planimetria in ed Den. GND/2002 - n. T13934 - Richiesta MIGRAZIONI CMC/2002 Testa ufficiale 1 - Formato di esportazione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)			

*Franco Ugo*  
*Massimo*



8.10 Stalcio planimetrico catastale dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007  
P.I.Ia 1789 Sub 2: piano Seminterrato (S1) (v. Alto n.12)

## 9. STATO CONSERVATIVO

### 9.1 Beni n°1/2 - Edifici M - N

Per causa del lungo stato di inutilizzo, attualmente gli immobili in questione si presentano gravemente deteriorati, per incuria (infiltrazioni diffuse di acqua meteorica dalle coperture per danneggiamento e deterioramento dei manti di impermeabilizzazione) e soprattutto per reiterati danneggiamenti da atti vandalici ad opera di ignoti che, soprattutto con riferimento all'edificio N, hanno prodotto il pressoché totale saccheggio delle componenti impiantistiche (cavi elettrici, lampade, quadri elettrici, macchinari ed attrezzature elettriche, termo-elettriche e di condizionamento, condotti, impiantistica termo-idraulica, ecc.) e la distruzione/demolizione della stragrande maggioranza delle componenti edili (tramezzi, intonaci, controsoffitti, pavimentazioni, rivestimenti, sanitari ed arredi fissi vari, infissi interni ed esterni ecc.). Miglior sorte non presentano le aree esterne di pertinenza, disseminate da cumuli di rifiuti (calcinacci e materiali vari) e debordante vegetazione spontanea tale che, come per l'edificio N, ha di fatto reso inaccessibile la visita dell'immobile se non dopo recente opera di parziale bonifica.

Lo stato conservativo e di manutenzione valutato con stima visiva in conformità dell'articolo 21 Legge 392/78 è il seguente:

- parti comuni: scadente
  - edificio: scadente

## 9.2 Bene<sup>10</sup> - Abstract di documentazione fotografica - Edificio "M"



### 1-Lato Lungo Sud



## 2. Lato Lungo Nord



### 3-Struttura Interna piano terra



#### §-Struttura interna piano 1<sup>o</sup>



Geyens Geyen's Amsterdam



5-Struttura esterna di copertura lato Est



6-Struttura esterna di copertura lato Ovest

### 9.3 Bene n°2 - Edificio "N"

L'edificio è formato dall'aggregazione di più volumi regolari fra loro comunicanti, con interclusione di corti interne per affacci e aerolluminazione. La struttura portante è in cemento armato. L'altezza media dei locali è di 3,00 m al piano terra e 2,80 al p.1°. Le tamponature esterne in latero cemento a cassetta intonacate e gli infissi esterni in alluminio e vetro doppio.

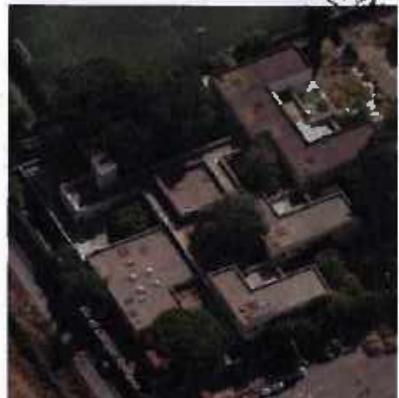
La distribuzione interna, omettendo di ripetere quanto già descritto in merito alla pressoché totale distruzione delle componenti edili ed impiantistiche, è prevalentemente realizzata con tramezzature in cartongesso. La superficie utile lorda (SUL) al piano primo risulta essere di circa 1.861,00 m<sup>2</sup>, al piano 1° circa 177,00 m<sup>2</sup> e al piano seminterrato circa 384,00 m<sup>2</sup>, al quale si accede attraverso una rampa esterna.

In conseguenza dello stato come descritto, è altresì assente e, ove rinvenuta, non più pertinente, qualsiasi documentazione attestante conformità impiantistica e certificazioni attestanti la prestazione energetica (APE) degli edifici.

### 9.4 Bene n°2 - Abstract di documentazione fotografica -Edifici N



7-Vista 1 volo uccello [da Bing maps]



8-Vista 2 volo uccello [da Bing maps]





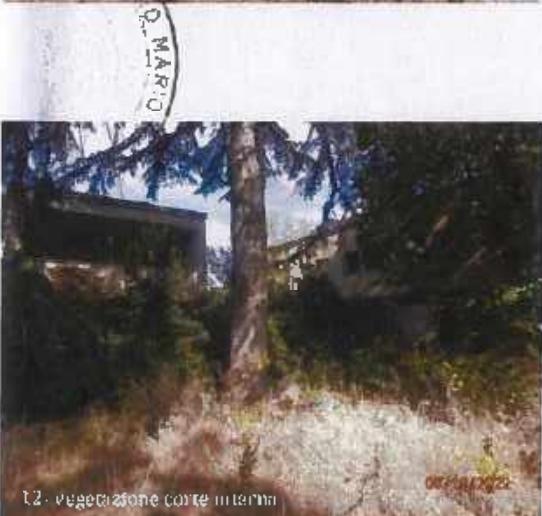
9-Vista 3 volo uccello (da Bing maps) 3d



10-ingresso 1



11-ingresso 2



12-vegetazione corte interna



13-rampe accesso lucchetto SI



*Signor Gherardi*





REGISTRO  
PROVINCIA \*

## 10. PARTI COMUNI

### 10.1 Beni n°1/2 - Edifici M - N

Non sono evidenziati in questa sede i possibili risvolti circa le implicazioni degli immobili in questione con riferimento alla condivisione o meno, con altre proprietà limitrofe e/o confinanti, di parti comuni presenti o future all'interno del comprensorio e la costituzione di forme di condominio per l'uso delle parti comuni limitrofe agli edifici in questione.



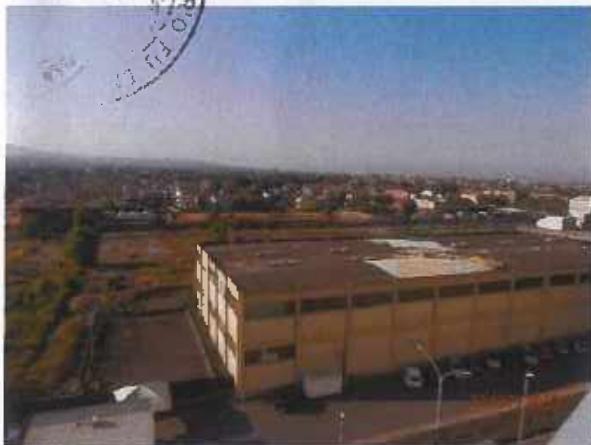
## 11. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### 11.1 Bene n°1 - Edifici M

L'edificio dalle dimensioni rettangolari di ml 145,20x31,49 è realizzato con struttura in c.a. prefabbricato della superficie di circa 4.572,00 m<sup>2</sup> ed altezza alla gronda di m 10,80 circa per un volume complessivo di circa 49.378,00 m<sup>3</sup>. La struttura di fondazione, come desunto dal *certificato di idoneità statica* redatto a corredo della pratica di condono edilizio Fascicolo n° 87/31082/2 (v. allegato n°18), per le buone caratteristiche meccaniche del terreno di natura piroclastica, è realizzata su plinti puntuali a sedime diretto e le strutture in elevazione su maglia di pilastri che sostengono un primo solaio in predalles a quota 5,90 e la copertura con regolari fori per lucernari, impermeabilizzata con ordinario strato di guaina, è sostenuta da travi longitudinali e trasversali in c.a.p. con tessitura finale di travetti in cls a sostegno di tegoli finali in cls sino alla quota di colmo di 10,90 circa. Le strutture orizzontali sono state eseguite per sopportare carichi di 800 kg/mq.

L'involucro esterno, realizzato con tamponatura in latero cemento intonacato, presenta finestre con apertura alta a nastro con telaio metallico a vetratura semplice.

Negli interni a spazio libero, con la sola scansione delle pilastrature, le tramezzature sono limitate ai locali tecnici e locali servizi. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento al piano terra e massetto in cls è al rustico al piano 1°. L'impiantistica, come già descritto, è di fatto inesistente.



Edificio M



Edificio N



*Enrico Riani - D'Alessandro*



## 12. ELENCO DELLE FORMALITÀ'

### 12.1 - Edifici N/M

Da verifiche ipocatastali risultano le seguenti formalità:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da "concessione a garanzia di mutuo fondiario mediante "scrittura privata con sottoscrizione autenticata" del 20/12/2004 registro particolare n.42348:

<b>Nota di iscrizione</b> Registro generale n. 158854 Registro particolare n. 42348	Presentazione n. 449 del 22/12/2004
<b>Sezione A - Generalità</b>	
<b>Dati relativi al titolo</b>	
Descrizione Data	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA 20/12/2004
	Numero di repertorio 64088/21949
<b>Dati relativi all'ipoteca o al privilegio</b>	
Specie dell'ipoteca o del privilegio Derivante da	IPOTECÀ VOLONTÀRIA 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

su più immobili tra i quali quelli oggetto di stima:

<b>Edificio M (fabbricati):</b>
Immobile n. 8 Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza PER ESIGENZE COMMERCIALI Indirizzo VIA ANAGNINA Piano T-1 N. civico 203
<b>Edificio N (fabbricati):</b>
Comune H501 - ROMA (RM) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10 Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI Consistenza PER ESIGENZE COMMERCIALI Indirizzo VIA ANAGNINA Piano S1-T-1 N. civico 203

con le seguenti annotazioni finali:

<b>Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive</b>			
Relativa alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 42348 del 22/12/2004			
<b>Annotazioni</b>			
ANNOTAZIONE presentata il 08/06/2006 Servizio di P.I. di ROMA I Registro particolare n. 14043 Registro generale n. 108739 Tipo di atto: 0603 - CANCELLAZIONE TOTALE			
ANNOTAZIONE presentata il 08/02/2007 Servizio di P.I. di ROMA I Registro particolare n. 11281 Registro generale n. 25012 Tipo di atto: 0608 - EROGAZIONE A SALDO			

- b) Ipoteca volontaria derivante da "concessione a garanzia di finanziamento" con atto pubblico del 20/12/2007 registro particolare n.54869:

<b>Nota di iscrizione</b>	
Registro generale n.	224579
Registro particolare n.	54869
Presentazione n. 286 del 27/12/2007	
<b>Sezione A - Generalità</b>	
<b>Dati relativi al titolo</b>	
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data	20/12/2007
Numero di repertorio 24328/11826	
<b>Dati relativi all'ipoteca o al privilegio</b>	
Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da	175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

su più immobili tra i quali quelli oggetto di stima:

<b>Edificio M (fabbricati):</b>																									
<table border="1"> <tr> <td>Immobile n. 2</td> <td>Comune H501 - ROMA</td> <td>(RM)</td> </tr> <tr> <td>Comune</td> <td>Catasto FABBRICATI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Catasto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sezione urbana</td> <td>- Foglio 1007 Particella 203</td> <td>Subalterno 8</td> </tr> <tr> <td>Natura</td> <td>DB - FABBRICATI COSTRUTTI Consistenza</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>PER ESIGENZE COMMERCIALI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indirizzo</td> <td>VIA ANAGNINA</td> <td>N. civico 203</td> </tr> <tr> <td>Piano</td> <td>T</td> <td></td> </tr> </table>		Immobile n. 2	Comune H501 - ROMA	(RM)	Comune	Catasto FABBRICATI		Catasto			Sezione urbana	- Foglio 1007 Particella 203	Subalterno 8	Natura	DB - FABBRICATI COSTRUTTI Consistenza			PER ESIGENZE COMMERCIALI		Indirizzo	VIA ANAGNINA	N. civico 203	Piano	T	
Immobile n. 2	Comune H501 - ROMA	(RM)																							
Comune	Catasto FABBRICATI																								
Catasto																									
Sezione urbana	- Foglio 1007 Particella 203	Subalterno 8																							
Natura	DB - FABBRICATI COSTRUTTI Consistenza																								
	PER ESIGENZE COMMERCIALI																								
Indirizzo	VIA ANAGNINA	N. civico 203																							
Piano	T																								
<b>Edificio M (terreni):</b>																									
<table border="1"> <tr> <td>Immobile n. 27</td> <td>Comune H501 C - ROMA</td> <td>(RM) SEZIONE C</td> </tr> <tr> <td>Comune</td> <td>Catasto TERRENI</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Catasto</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Foglio 1007 Particella 1759</td> <td>Subalterno -</td> <td>Consistenza 83 are 64 centiare</td> </tr> <tr> <td>Natura EU - ENTE URBANO</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Immobile n. 27	Comune H501 C - ROMA	(RM) SEZIONE C	Comune	Catasto TERRENI		Catasto			Foglio 1007 Particella 1759	Subalterno -	Consistenza 83 are 64 centiare	Natura EU - ENTE URBANO											
Immobile n. 27	Comune H501 C - ROMA	(RM) SEZIONE C																							
Comune	Catasto TERRENI																								
Catasto																									
Foglio 1007 Particella 1759	Subalterno -	Consistenza 83 are 64 centiare																							
Natura EU - ENTE URBANO																									

con le seguenti annotazioni finali:

<b>Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive</b>																			
<u>Relative alla formalità: Nota di iscrizione</u> <u>Numero di registro particolare 54869</u> <u>del 27/12/2007</u>																			
<b>Annotazioni</b>																			
<table border="1"> <tr> <td>ANNOTAZIONE presentata il 26/03/2009</td> <td>Servizio di P.I. di ROMA 1</td> </tr> <tr> <td>Registro particolare n. 7181</td> <td>Registro generale n. 40022</td> </tr> <tr> <td>Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2010</td> <td>Servizio di P.I. di ROMA 1</td> </tr> <tr> <td>Registro particolare n. 9553</td> <td>Registro generale n. 47779</td> </tr> <tr> <td>Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ANNOTAZIONE presentata il 13/12/2012</td> <td>Servizio di P.I. di ROMA 1</td> </tr> <tr> <td>Registro particolare n. 16316</td> <td>Registro generale n. 122819</td> </tr> <tr> <td>Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI</td> <td></td> </tr> </table>		ANNOTAZIONE presentata il 26/03/2009	Servizio di P.I. di ROMA 1	Registro particolare n. 7181	Registro generale n. 40022	Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE		ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2010	Servizio di P.I. di ROMA 1	Registro particolare n. 9553	Registro generale n. 47779	Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE		ANNOTAZIONE presentata il 13/12/2012	Servizio di P.I. di ROMA 1	Registro particolare n. 16316	Registro generale n. 122819	Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI	
ANNOTAZIONE presentata il 26/03/2009	Servizio di P.I. di ROMA 1																		
Registro particolare n. 7181	Registro generale n. 40022																		
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE																			
ANNOTAZIONE presentata il 21/04/2010	Servizio di P.I. di ROMA 1																		
Registro particolare n. 9553	Registro generale n. 47779																		
Tipo di atto: 0809 - EROGAZIONE PARZIALE																			
ANNOTAZIONE presentata il 13/12/2012	Servizio di P.I. di ROMA 1																		
Registro particolare n. 16316	Registro generale n. 122819																		
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI																			

ETTO  
N. 57  
INTELLIGIBILITÀ PIAZZA DEL CONSERVATORIO

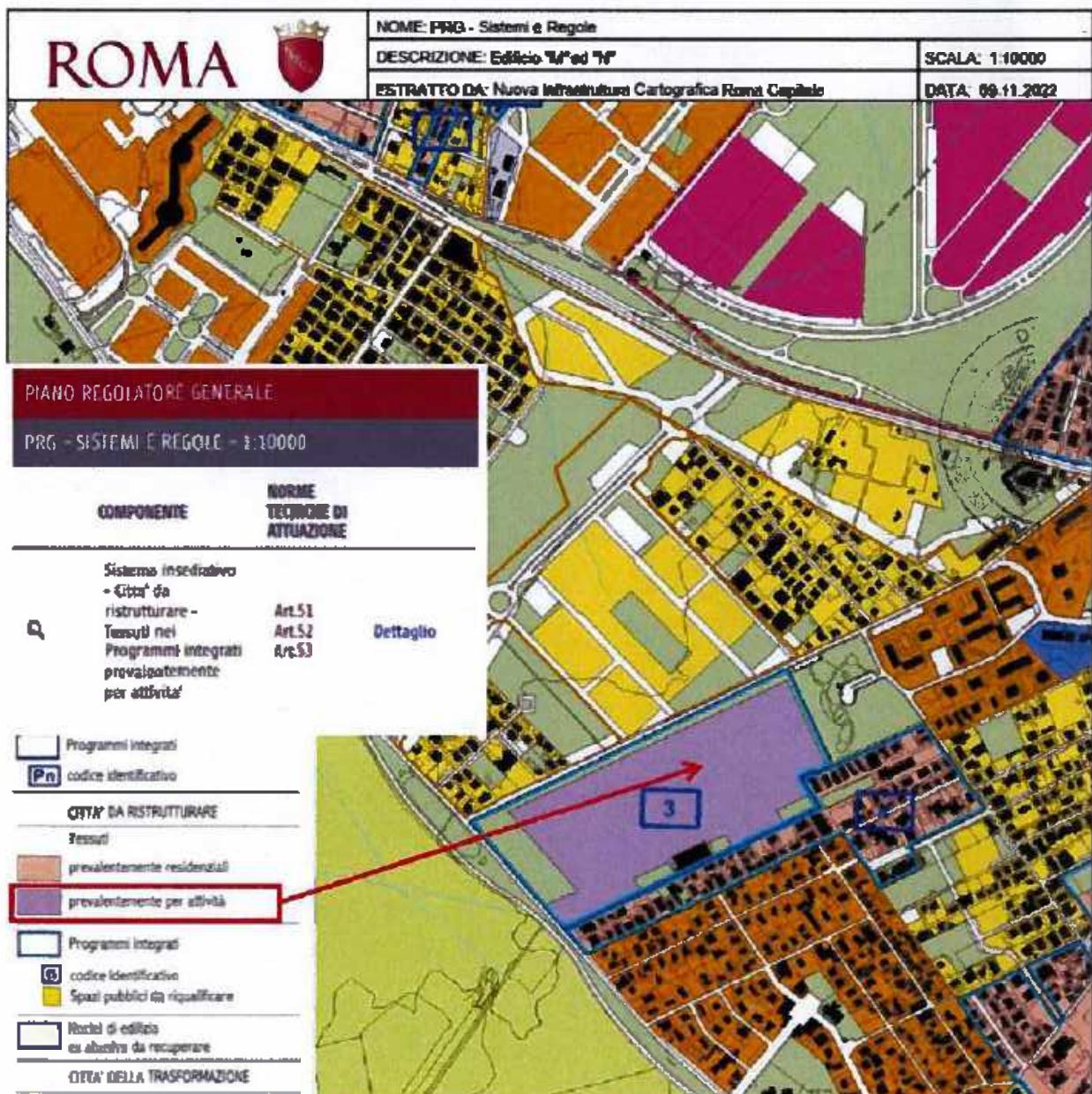
*Ottavio Gessi* *U. M. Gessi*



## 13. NORMATIVA URBANISTICA

### 13.1 Edifici N/M – Strumenti del PRG

Lo strumento urbanistico vigente è il PRG approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008. Il PRG definisce gli immobili oggetto della presente stima nel **Sistema insediativo "Città da ristrutturare" su un'area da destinare prevalentemente per attività, inserita all'interno di Programmi Integrati.**



PRG approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08

13.2 Edifici N/M - Report di Destinazione Urbanistica



Piano Regolatore Generale di Roma

D\_PIA

Art. 63

Art. 64

Art. 65

Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio

SP\_05

URB

tu

PTP\_co

## Report di Destinazione Urbanistica

### Prodotto da UrbisMap

Data

15 Novembre 2022 03:10

Coordinate

12.50850, 41.92723

Città

Roma

### Piano Regolatore Generale di Roma

Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12/2008

Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n. del 2008-03-14

Stato Prodotto da UrbisMap

Norma D\_PIA

Descrizione [ZTO D] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi Integrati prevalentemente per Attività

Articolli 63, 64, 65

13.3 VINCOLI ED ONERI

### Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio

Pubblicazione

Gazzetta Ufficiale n.56 del 2021-06-10

Stato

Prodotto da UrbisMap

Norma

SP\_05

Descrizione

Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

Norma

URB

Descrizione

Arene urbanizzate

Norma

tu

Descrizione

Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano

Norma

PTP\_co

Descrizione

Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione



Georgi Chirinov

D'Alessandro  
Luminati



### 13.4 Programmi integrati prevalentemente per attività

In relazione al **Programma Integrato ex art.16 L.179/92 e L. Regione Lazio n.22/97** relativo alla trasformazione urbanistica e edilizia dell'area ex Fatme, in variante al vigente strumento urbanistico di Roma Capitale, si fa riferimento alla relativa **Convenzione Urbanistica** (Repertorio N.42113; Raccolta N.14503) stipulata in data 13 dicembre 2012 tra "Roma Capitale" e "Consorzio Anagnina" e all'elaborato **allegato G - Zonizzazione su base catastale** (v. All.to n°13) di cui si riporta stralcio della tavola grafica di frontespizio.



Programma integrato FATME del 12/07/2012 prot.14937 - Allegato G - Zonizzazione su base catastale (stralcio)

## 14. REGOLARITA' EDILIZIA

### 14.1 Edifici M/N - Licenza Edilizia

Gli edifici M ed N, oggetto della presente stima, sono stati edificati in forza della Licenza di costruzione n.744 del 1974 e successiva variante n°2613/C del 1979 (le copie del fascicolo progettuale, richieste in data 27/08/2022 prot.141970 dall'Archivio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica - Direzione Edilizia, ad oggi non sono pervenute).

E' stata, altresì, verificata, con richiesta prot. CI/165960 del 31/08/2022 presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Municipio VII (ex 10) l'esistenza di pratiche edilizie riguardanti gli edifici in questione che avessero ad oggetto richieste di titoli edilizi rientranti in DIA e/o CILA e/o SCIA, con risposte del 16 e 30/09/2022 da parte del SUE del Municipio VII di Roma Capitale di nulla risulta tal proposito.

### 14.2 Edifici M/N - Concessioni a sanatoria - Abitabilità

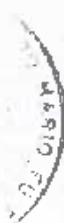
Dall'Ufficio Condono del Comune di Roma Capitale, sugli immobili risultano anche i seguenti titoli in sanatoria:

#### Edificio M

- Concessione a sanatoria per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso commerciale n°224537 rilasciata in data 29/03/2000 (v. allegato n°14);
- Certificato di Abitabilità n°1336/2001 (v. allegato n°15)

#### Edificio N:

- Concessione a sanatoria per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso uffici n°71146 rilasciata in data 20/11/1997 (v. allegato n°16);
- Certificato di Abitabilità n°2037/2000 (v. allegato n°17)



*Giovanni Ferrini*

*M. M.*



## 15. STIMA EDIFICI M / N

### 15.1 Premesse alla metodologia estimativa adottata

Gli edifici M ed N, oggetto della presente stima, secondo il vigente PRG ricadono nel Tessuto insediativo della "Città da ristrutturare" su un'area da destinare prevalentemente per attività, inserita all'interno di Programmi Integrati.

Il PRINT ex Fatme trasformato in accordo di programma nel 2007 ha ingenerato una serie di problematiche territoriali ed urbanistiche (realizzazione di servizi all'interno del comprensorio e sul discusso utilizzo degli oneri concessori e contributo di valorizzazione prodotti dall'edificazione del residenziale nell'area in oggetto) alla data odierna ancora inattuato e di prossima scadenza, problematiche che nello specifico per gli edifici oggetto di stima possono sinteticamente riassumersi:

- L'edificio M sembrerebbe ricadere fuori dal comparto interessato dalle trasformazioni;
- L'edificio N sarebbe asservito a servizi pubblici per il parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Citata criticità porta ad effettuare prudenzialmente una valutazione degli edifici M ed N come edifici ricadenti all'interno del vigente PRG come "Tessuti della Città da ristrutturare" per i quali è ammesso l'intervento diretto.

Nello specifico, per gli edifici in questione che ricadono nei "tessuti prevalentemente per attività", nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, per i quali è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53 delle NTA. Nella fattispecie l'intervento diretto è consentito esclusivamente per gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE e non già DR (demolizione e ricostruzione).

Premesso tutto quanto sopra si è considerato che nel caso specifico ci si trova a dover valutare degli edifici oggetto di condono edilizio definito con il rilascio delle relative concessioni in sanatoria per importanti indici di superficie a commerciale e che anche se con istruttoria non rituale con gli uffici Tecnici del Comune fosse approvato l'intervento in "DR" per le opere oggetto di condono si dovrebbe rispettare oltre che della sagoma e del volume, della superficie utile degli edifici condonati in quanto l'oblazione è stata corrisposta in relazione alle quantità denunciate, che sono quindi state cristallizzate nella loro entità.

Per tutto quanto sopra sinteticamente esposto e per le criticità legate agli aspetti urbanistici dell'area e degli edifici oggetto di valutazione si è ritenuto congruo applicare una metodologia di stima che analizzi il valore del terreno e il valore del volume edificato deprezzato lo stato di manutenzione e di vetustà.

### PROCEDENDO

#### 15.2 Edificio M

La valutazione del bene è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'area su cui è stato edificato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è proceduto ad effettuare una stima con la seguente metodologia:

1. Determinazione della superficie dell'edificio calcolandola secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la HGB N superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
2. Analisi di mercato e su fonti ufficiali dei prezzi medi di mercato degli edifici commerciali e nello specifico per l'analisi dei valori reperiti da internet si è applicata una linea di regressione di tipo lineare reputandola statisticamente più attendibile, per poi mediare con i valori dell'OMI e del Borsino Immobiliare di Roma per trovare il valore medio €/mq;
3. Determinazione del più probabile valore di mercato effettuando una media aritmetica dei valori ricavati precedentemente;
4. Determinazione del costo di costruzione dell'edificio;
5. Determinazione del valore del terreno, ottenuto con la differenza dei due valori sopra ricavati;
6. Determinazione del più probabile valore di mercato del bene effettivamente edificato analizzando i costi di costruzione in percentuale di incidenza;
7. Determinazione del più probabile valore di mercato sommando il valore del terreno ricavato con il valore del costruito.

#### PROCEDIMENTO

##### **15.2.1 Determinazione superficie del bene**

la superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

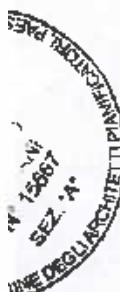
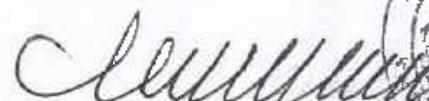
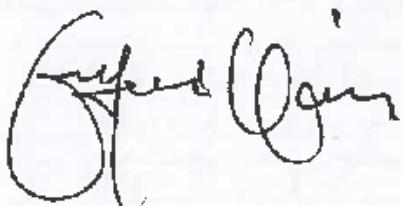
DETERMINAZIONE SUPERFICIE EDIFICO M				
piano	U.M.	mq	coef.	totale
P.T + P.1	mq	8651	1	8651
superficie condonata	mq	8000	1,2	9600
totale generale edificio mq				8551,00
sup. corte esterna valutata al 20%	mq	3497,10	0,2	699,42
totale generale superficie parametrata da stimare mq				9350,42

##### **15.2.2 Analisi libero mercato**

Per l'analisi nel libero mercato sono stati eseguite analisi sulle seguenti fonti:

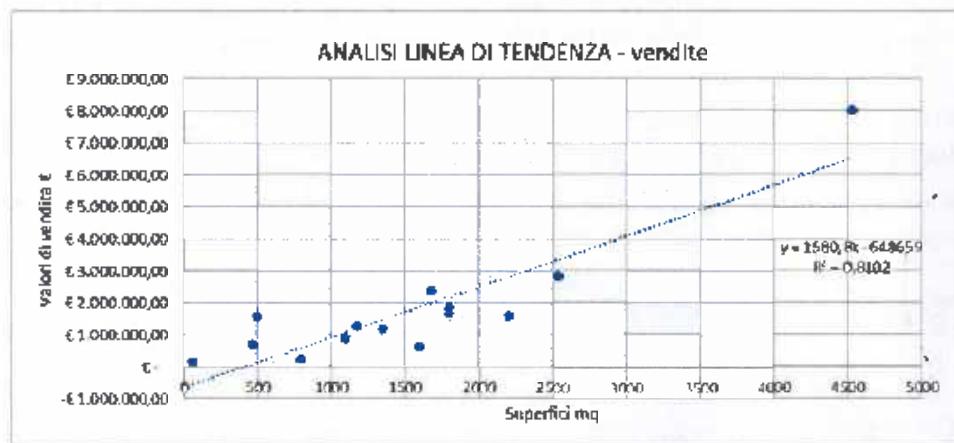
- a. Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- b. Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- c. Borsino immobiliare di Roma.

##### **15.2.3 Fonti internet**



comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
1	Via Anagnina	immobiliare	19/01/2022		1800	€ 660.000,00	€ 366,67
2	Osteria del Curato	immobiliare	16/04/2021		469	€ 700.000,00	€ 1.492,54
3	Via del Fontanile	immobiliare	29/10/2022		2200	€ 1.600.000,00	€ 727,27
6	Via Petrucci	immobiliare	24/10/2022		60	€ 160.000,00	€ 2.716,67
7	Via Cadorna	immobiliare	04/10/2022		1200	€ 1.800.000,00	€ 933,33
8	Via Stoppato	immobiliare	16/02/2022		1600	€ 2.300.000,00	€ 1.437,50
9	Via Arcella	immobiliare	31/10/2022		200	€ 250.000,00	€ 1.250,00
10	Via Cesolina	immobiliare	24/10/2022		1350	€ 1.200.000,00	€ 888,89
12	Via Anagnina	immobiliare	08/06/2022		500	€ 1.500.000,00	€ 3.000,00
13	Via Alimena	immobiliare	27/09/2022		2536	€ 2.800.000,00	€ 1.094,10
15	Via Anagnina	immobiliare	06/04/2022		1200	€ 1.200.000,00	€ 1.000,00
18	Via Tuscolana	immobiliare	30/08/2022		1100	€ 900.000,00	€ 818,18
19	Giardini Naxos	immobiliare	25/10/2022		1800	€ 1.850.000,00	€ 1.027,78
20	Via Alimena	immobiliare	28/06/2022		4530	€ 6.000.000,00	€ 1.333,33

Per l'analisi dei campioni sopra riportati si è applicata una linea di regressione di tipo lineare reputandola un metodo statisticamente più attendibile rispetto all'applicazione della media matematica, di seguito si riporta l'analisi matematica per la determinazione del reddito lordo:



L'analisi dei dati ha condotto a una linea di regressione con la seguente legge di calcolo:  $y=a*x+b$   
dove:

**y** - è l'incognita che indica il valore di locazione di mercato del bene oggetto di analisi;

**a** - è il coefficiente pari a 1580,80 ricavato dalla linea di tendenza;

**x** - è l'incognita che indica la superficie commerciale del bene oggetto di analisi;

**b** - è il coefficiente pari a 648659 ricavato dalla linea di tendenza.

Si evidenzia il valore di  $R^2$  pari a 0,8102, tale parametro determina l'affidabilità del campione scelto, ovvero tanto il valore di  $R^2$  si avvicina ad 1 tanto il campione di dati è omogeneo.

Nel caso specifico il valore del parametro rappresenta un buon andamento della linea dei dati.

Calcolo valore di vendita con l'applicazione della linea di tendenza		
superficie commerciale	mq	9350,42
coef. A		1580,8
coef. B		648659
Total	€	15.429.802,94

Applicando: €/mq 1.580,80 x mq 9.350,42 + € 648.659,00 = € 15.429.802,94

Da cui deriva un valore del bene pari ad € 15.429.802,94

#### 15.2.4 OMI

SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	OMI	
				VALORE MERCATO (€/MQ)	
MIN	MAX				
1.2022	negozi	Suburbana/Morenese	E10	€ 1.200,00	€ 1.800,00

Per le caratteristiche di ubicazione del bene oggetto di stima si ritiene congruo attestarsi sul valore medio.

Da cui deriva un valore del bene pari ad €/mq 1.500,00 x mq 9.350,42= € 14.052.630,00

#### 15.2.5 Borsino Immobiliare di Roma

VALORI BORSINO IMMOBILIARE			
Negozi	2° Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1° Fascia €/mq
	€ 917,00	€ 1.192,00	€ 1.457,00

Per le caratteristiche di ubicazione del bene oggetto di stima si ritiene congruo attestarsi sul valore medio.

Da cui deriva un valore del bene pari ad €/mq 1.192,00 x mq 9.350,42= € 11.145.700,00

#### 15.2.6 Determinazione del più probabile valore di mercato effettuando una media aritmetica dei valori ricavati precedentemente

Da cui ne deriva un valore del bene, applicando una media aritmetica tra i tre valori pari ad

VALORE DI STIMA MEDIATO TRA I TRE PARAMETRI		
FONTI INTERNET	€	15.429.802,94
FONTE OMI	€	14.025.630,00
FONTE BORSINO	€	11.145.700,64
MEDIA - VALORE DI STIMA	€	13.533.711,19

#### 15.2.7 Determinazione costo di costruzione

##### CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE COMPRENSIVO DEGLI ONERI FINANZIARI E DELLE SPESE GENERALI DELL'APPALTATORE

mq lordi edificio - parametrato	mq	9.350,42
costo dell'opera di urbanizzazione	€/mq	135
Costo dell'opera permesso	€/mq	1150
Costo totale dell'opera	€/mq	1285
Costo stimato totale dell'opera	€	€ 12.015.289,70

#### 15.2.8 Determinazione più probabile valore del terreno

Da cui ne deriva un valore del bene che è pari al Valore del bene stimato tramite analisi di libero mercato meno il valore del costo di costruzione determinato.

*Gianni Gatti*

*Lelelli*



VALORE DEL TERRENO DATO DAL VALORE DI STIMA - COSTO DI COSTRUZIONE		
VALORE DI STIMA	€	13.533.711,19
COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE OPERA	€	12.015.289,70
VALORE STIMATO DEL TERRENO		1.518.421,49 €

### 15.2.9 Determinazione costi di costruzione in percentuale di incidenza

Costi di costruzione in percentuale di incidenza			
Opera	percentuale	Prezzi	
1 Movimentazione terra	3,00%	€	360.458,69
2 Fondazioni	6,15%	€	738.940,32
3 Strutture prefabbricate	27,85%	€	3.346.258,18
4 Pannelli prefabbricati	3,10%	€	372.473,98
5 Muratura, tavolati, intonaci	3,80%	€	456.581,01
6 Impermeabilizzazione	3,60%	€	432.550,43
7 Controsoffitti	2,80%	€	336.428,11
8 Pavimenti e rivestimenti	7,30%	€	877.116,15
9 Serramenti	3,90%	€	468.595,30
10 Impianti elettrici	7,60%	€	913.162,02
11 Impianti elettrimeccanici	9,60%	€	1.153.487,81
12 Impianti di sollevamento	3,20%	€	384.489,27
13 Sistemazione esterna	10,30%	€	1.237.574,64
14 Finiture	4,70%	€	564.718,62
15 Varie e allacci	3,10%	€	372.473,98
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>	<b>€</b>	<b>12.015.289,70</b>

Essendo l'immobile in stato di abbandono, si ritiene congruo valutare il costo percentuale dell'opera solo fino al rustico dalla voce 1 alla voce 5 e le voci 13 e 15

Da cui deriva un valore del costruito pari ad € 6.884.761,00

Per lo stato di manutenzione generale, come descritto nel corpo della perizia, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo al valore sopra determinato per tenere in considerazione lo stato di vetustà generale. Il coefficiente 0,72, adottato per l'edificio un'età di vita utile di 41 anni.

**DA CUI SI RICAVA € 6.884.761,00 X 0,72 = € 4.957.027,92**

### 15.3 DETERMINAZIONE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE:

#### EDIFICIO "M"

VALORE TERRENO	€ 1.518.421,49 +
VALORE DEL COSTRUITO	€ 4.957.027,92 =
TOTALE STIMATO	€ 6.475.449,41

Da cui deriva un valore del più probabile valore di mercato del compendio pari ad € 6.475.449,41 arrotondato per difetto in:

**€ 6.475.000,00 diconsi euro sei milioni quattrocentosettantacinquemila/00**

### 15.4 EDIFICIO N

La valutazione del bene è stata effettuata tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'area su cui è stato edificato.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è proceduto ad effettuare una stima con la seguente metodologia:

1. Determinazione della superficie dell'edificio calcolandola secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria;
2. Analisi di mercato e su fonti ufficiali dei prezzi medi di mercato degli edifici commerciali e nello specifico per l'analisi dei valori reperiti da internet si è applicata una linea di regressione di tipo lineare reputandola statisticamente più attendibile, per poi mediare con i valori dell'OMI e del Borsino Immobiliare di Roma per trovare il valore medio €/mq;
3. Determinazione del più probabile valore di mercato effettuando una media aritmetica dei valori ricavati precedentemente;
4. Determinazione del costo di costruzione dell'edificio;
5. Determinazione del valore del terreno, ottenuto con la differenza dei due valori sopra ricavati;
6. Determinazione del più probabile valore di mercato del bene effettivamente edificato analizzando i costi di costruzione in percentuale di incidenza;
7. Determinazione del più probabile valore di mercato sommando il valore del terreno ricavato con il valore del costruito.

## PROCEDIMENTO

### 15.4.1 Determinazione più probabile valore di mercato del bene

La superficie convenzionale del bene calcolata secondo le norme del DPR 138/98, allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE				
piano	U.M.	mq	coef.	totale
P.T	mq	1861	1	1861
p.1	mq	765,5	1	765,5
p S1	mq	384,39	0,6	230,63
totale mq				2857,13
superficie condonata	mq	2192	1,2	2630,4
sup. extracondono valutati al 50%	mq	226,73	0,5	113,367
totale generale edificio mq				2743,77
sup. lotto part. 1789	mq			6682,44
sup. corte esterna netta	mq			3825,31
sup. corte esterna valutata al 20%	mq	3825,31	0,2	765,06
totale generale superficie parametrata da stimare mq				3508,83

### 15.4.2 Analisi libero mercato

Per l'analisi nel libero mercato sono stati eseguite analisi sulle seguenti fonti

- Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;



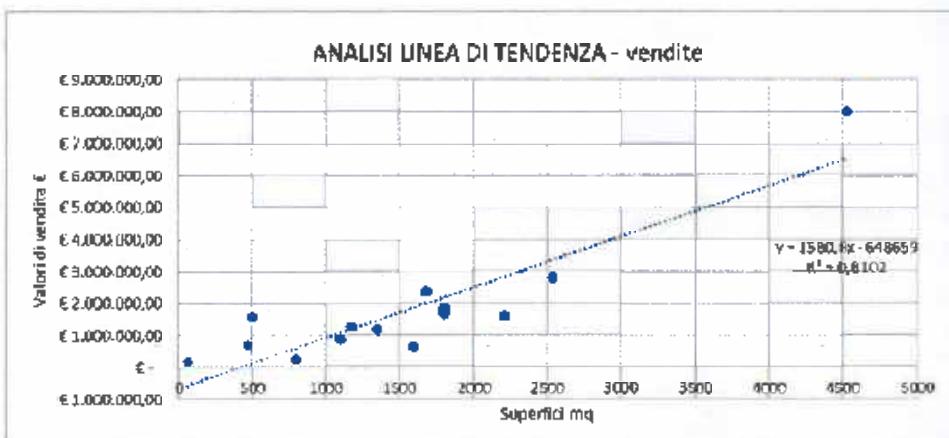
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma.

### 15.4.3 Fonti internet

comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/ mq
3	Via Anagnina	immobiliare	19/01/2022	1600	€ 560.000,00	€ 350,00	412,50
2	Osteria del Quarto	immobiliare	16/04/2021	469	€ 700.000,00	€ 1.492,54	
3	Via del Fontanile	immobiliare	29/10/2022	2200	€ 1.600.000,00	€ 727,27	
6	Via Petrocchi	immobiliare	24/10/2022	60	€ 183.000,00	€ 3.050,00	2.716,67
7	Via Casilina	immobiliare	04/10/2022	1800	€ 1.690.000,00	€ 939,39	
8	Via Stoppato	immobiliare	16/02/2022	1800	€ 2.360.000,00	€ 1.311,11	2.116,67
9	Via Arcella	immobiliare	31/10/2022	800	€ 250.000,00	€ 312,50	
10	Via Casilina	immobiliare	24/10/2022	1350	€ 1.200.000,00	€ 888,89	
12	Via Anagnina	immobiliare	08/08/2022	500	€ 1.590.000,00	€ 3.180,00	
13	Via Alimena	immobiliare	27/09/2022	2536	€ 2.800.000,00	€ 1.104,10	
15	Via Anagnina	immobiliare	08/04/2022	1180	€ 1.290.000,00	€ 1.088,22	
16	Via Tuscolana	immobiliare	30/09/2022	1100	€ 900.000,00	€ 818,18	
19	Giardinetti	immobiliare	25/10/2022	1800	€ 1.850.000,00	€ 1.027,78	
20	Via Alimena	immobiliare	28/06/2022	4530	€ 8.000.000,00	€ 1.766,60	

Per l'analisi dei campioni sopra riportati si è applicata una linea di regressione di tipo lineare reputandola un metodo statisticamente più attendibile rispetto all'applicazione della media matematica, di seguito si riporta l'analisi matematica per la determinazione del reddito lordo:



L'analisi dei dati ha condotto a una linea di regressione con la seguente legge di calcolo:  $y = a \cdot x + b$  dove:

y - è l'incognita che indica il valore di locazione di mercato del bene oggetto di analisi;

a - è il coefficiente pari a 1580,80 ricavato dalla linea di tendenza;

x - è l'incognita che indica la superficie commerciale del bene oggetto di analisi;

b - è il coefficiente pari a 648659 ricavato dalla linea di tendenza.

Si evidenzia il valore di  $R^2$  pari a 0,8102, tale parametro determina l'affidabilità del campione scelto, ovvero tanto il valore di  $R^2$  si avvicina ad 1 tanto il campione di dati è omogeneo.

Nel caso specifico il valore del parametro rappresenta un buon andamento della linea dei dati.

Calcolo valore di vendita con l'applicazione della linea di tendenza		
superficie commerciale	mq	3508,83
coef. A		1580,8
coef. B		648659
Total		€ 6.195.414,62

Applicando: €/mq 1.580,80 x mq 3.508,83 + € 648.659,00 = € 6.195.414,62

Da cui deriva un valore del bene pari ad € 6.195.414,62

#### 15.4.4 OMI

OMI					VALORE MERCATO (€/MQ)	
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA		MIN	MAX
1_2022	Negozi	Suburbana/Morana	E10		€ 1.200,00	€ 1.800,00

Per le caratteristiche di ubicazione del bene oggetto di stima si ritiene congruo attestarsi sul valore medio.

Da cui deriva un valore del bene pari ad €/mq 1.500,00 x mq 3.508,83 = € 5.263.242,30

#### 15.4.5 Borsino immobiliare di Roma

VALORI BORSINO IMMOBILIARE				
Negozi	2° Fascia €/mq	Fascia media €/mq	1° Fascia €/mq	
	€ 917,00	€ 1.192,00	€ 1.467,00	

Per le caratteristiche di ubicazione del bene oggetto di stima si ritiene congruo attestarsi sul valore medio.

Da cui deriva un valore del bene pari ad €/mq 1.192,00 x mq 3.508,83 = € 4.182.523,21

#### 15.4.6 Determinazione del più probabile valore di mercato effettuando una media aritmetica dei valori ricavati precedentemente

Da cui ne deriva un valore del bene, applicando una media aritmetica tra i tre valori pari ad

VALORE DI STIMA MEDIATO TRA I TRE PARAMETRI		
FONTE INTERNET	€	6.195.414,62
FONTE OMI	€	5.263.242,30
FONTE BORSINO	€	4.182.523,21
MEDIA - VALORE DI STIMA	€	5.213.726,71



Eugenio Mariani

Alessandro Mariani



#### 15.4.7 Determinazione costo di costruzione

CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE COMPRENSIVO DEGLI ONERI FINANZIARI E DELLE SPESE GENERALI DELL'APPALTATORE		
mq lordi edificio	mq	3.508,83
costo dell'opera di urbanizzazione	€/mq	135
Costo dell'opera ipermecato	€/mq	1150
Costo totale dell'opera	€/mq	1285
Costo stimato totale dell'opera	€	€ 4.508.844,24

#### 15.4.8 Determinazione più probabile valore del terreno

Da cui ne deriva un valore del bene che è pari al Valore del bene stimato tramite analisi di libero mercato meno il valore del costo di costruzione determinato.

#### VALORE DEL TERRENO DATO DAL VALORE DI STIMA - COSTO DI COSTRUZIONE

VALORE DI STIMA	€	5.213.726,71
COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE OPERA	€	4.508.844,24
VALORE STIMATO DEL TERRENO		704.882,47 €

#### 15.4.9 Determinazione costi di costruzione in percentuale di incidenza

Costi di costruzione in percentuale di incidenza			
	Opera	percentuale	Prezzi
1	Movimentazione terra	3,00%	€ 135.265,33
2	Fondazioni	6,15%	€ 277.293,92
3	Strutture prefabbricate	27,85%	€ 1.255.713,12
4	Pannelli prefabbricati	3,10%	€ 139.774,17
5	Muratura, tavolati, intonaci	3,90%	€ 171.336,08
6	Impenetrabilizzazione	3,60%	€ 162.318,39
7	Controsoffitti	2,80%	€ 126.247,64
8	Pavimenti e rivestimenti	7,30%	€ 329.145,63
9	Serramenti	3,90%	€ 175.844,93
10	Impianti elettrici	7,60%	€ 342.672,16
11	Impianti elettrimeccanici	9,50%	€ 432.849,05
12	Impianti di sollevamento	3,20%	€ 144.283,02
13	Sistemazione esterna	10,30%	€ 464.410,96
14	Finiture	4,70%	€ 211.915,68
15	Varie e allacci	3,10%	€ 139.774,17
	<b>TOTALE</b>	100%	€ 4.508.844,24

Essendo l'immobile in stato di abbandono come sopra descritto, si ritiene congruo valutare il costo percentuale dell'opera solo fino al rustico, dalla voce 1 alla voce 5 e la voce 15. Le voci dalla n. 6 alla n. 8 al 50%.

Da cui deriva un valore del costruito pari ad € 2.428.012,62

Per lo stato di manutenzione generale, come descritto nel corpo della perizia, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo al valore sopra determinato per tenere in considerazione lo stato di vetustà generale. Il coefficiente 0,72, adottato per l'edificio un'età di vita utile di 41 anni.



DA CUI SI RICAVA € 2.428.012,62 X 0,72 = € 1.748.169,08

## 15.5 DETERMINAZIONE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE:

### EDIFICIO "N"

VALORE STIMATO TERRENO	€ 704.882,47 +
VALORE DEL COSTRUITO	<u>€ 1.748.169,08 =</u>
<b>TOTALE STIMATO</b>	<b>€ 2.453.051,55</b>

Da cui deriva un valore del più probabile valore di mercato del compendio pari ad € 2.453.051,55 arrotondato per difetto a:

**€ 2.450.000,00 diconsi euro duemilioni quattrocentocinquantamila/00**

## 15.6 Riepilogo

**Edificio "M": € 6.475.000,00 diconsi euro sei milioni quattrocentosettanta-cinquemila/00**

**Edificio "N": € 2.450.000,00 diconsi euro duemilioni quattrocentocinquantamila/00**

Tanto si doveva per l'incarico conferito e, con riferimento agli accertamenti eseguiti, alla documentazione acquisita, alle considerazioni e valutazioni sviluppate, il sottoscritto, a conoscenza delle sanzioni di legge per la falsità nelle dichiarazioni rese,

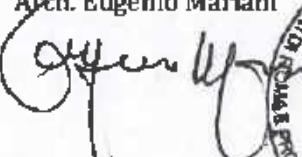
### ASSEVERA

sotto la propria personale responsabilità, la certezza e la veridicità del contenuto della presente perizia di stima.

Roma, 30/11/2022

Il Tecnico

Arch. Eugenio Mariani



Alto: FASCICOLO ALLEGATI ( contenente):

1. Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati;
2. Visura storica per immobile catasto terreni Edificio M;
3. Visura storica per immobile Edificio N catasto fabbricati;
4. Visura storica per immobile catasto terreni Edificio N;
5. Estratto di mappa catastale Edificio M (Pg.1007 p.la 1759);
6. Estratto di mappa catastale Edificio N (Pg.1007 p.la 1789);
7. Dichiarazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M da parte dell'AdE-Ufficio Territorio (Pg 1007 p.la 203 sub 8);
- 8-9. Rilievo dell'edificio M-p.T-p.1°;
10. Ricognizione delle superfici Edificio M;
11. Ricognizione delle superfici Edificio N;
12. Planimetria catastale dell'edificio N (Pg.1007 p.la 1789 sub 2);
13. Allegato C - Programma integrato "zonizzazione su base catastale";
14. Concessione in sanatoria n°224537 del 29/03/2000 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso commerciale cat.D/B(Edificio M);
15. Certificato di Abitabilità n°1336/2001 (Edificio M);
16. Concessione in sanatoria n°71146 rilasciata in data 20/11/1997 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso uffici cat.D/B(Edificio N);
17. Certificato di Abitabilità n°2037/2000;
18. Certificato di idoneità statica Edificio M (stralcio da documentazione a corredo fascicolo condono n° 87/31082/2).







## FASCICOLO DEGLI ALLEGATI alla Perizia di Stima

Roma, 30/11/2022

Il Tecnico  
Arch. Eugenio Mariani

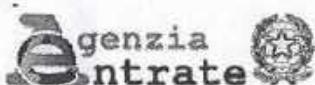


### Contenuti del FASCICOLO:

1. Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati;
2. N°Visura storica per immobile catasto terreni Edificio M;
3. Visura storica per immobile Edificio N catasto fabbricati;
4. Visura storica per immobile catasto terreni Edificio N;
5. Estratto di mappa catastale Edificio M (Fg.1007 p.lia 1759);
6. Estratto di mappa catastale Edificio N (Fg.1007 p.lia 1789);
7. Dichiarazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M da parte dell'AdS-Ufficio Territorio (Fg 1007 p.lia 203 sub 8);
- 8-9. Rilievo dell'edificio M-p.T-p.1°;
10. Ricognizione delle superfici Edificio M;
11. Ricognizione delle superfici Edificio N;
12. Planimetria catastale dell'edificio N (Fg.1007 p.lia 1789 sub 2);
13. Allegato G – Programma integrato "zomizzazione su base catastale";
14. Concessione in sanatoria n°224537 del 29/03/2000 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso commerciale cat.D/8(Edificio M);
15. Certificato di Abitabilità n°1336/2001 (Edificio M);
16. Concessione a sanatoria n°71146 rilasciata in data 20/11/1997 per ristrutturazione/frazionamento con destinazione d'uso uffici cat.D/8(Edificio N);
17. Certificato di Abitabilità n°2037/2000;
18. Certificato di idoneità statica Edificio M [stralcio da documentazione a corredo fascicolo condono n° 87/31082/2].







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

ALLEGATO N°1:  
Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati

Data: 07/05/2022  
Ora: 21:46:39  
Numero Pratica: T83178/2022  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/05/2022



Immobile di catastro fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catastro al 07/05/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catastro terreni

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Classamento:

Rendita: Euro 124.837,96

Zona censuaria 6,

Categoria D/8<sup>a</sup>

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

Indirizzo: VIA ANAGNINA n. 203 Piano T-1

> Intestati catastali

> 1. CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)

Sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

dall'impianto al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 13

Foglio 1007 Particella 14

Foglio 1007 Particella 202

Foglio 1007 Particella 203

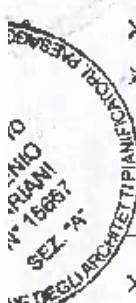
Foglio 1007 Particella 263

Foglio 1007 Particella 325

Foglio 1007 Particella 326

Foglio 1007 Particella 327

Foglio 1007 Particella 328



*Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8*





Foglio 1007 Particella 329  
Foglio 1007 Particella 330  
Foglio 1007 Particella 331  
Foglio 1007 Particella 332  
Foglio 1007 Particella 333  
Foglio 1007 Particella 334  
Foglio 1007 Particella 335  
Foglio 1007 Particella 336  
Foglio 1007 Particella 337  
Foglio 1007 Particella 338  
Foglio 1007 Particella 339

dal 21/12/1984 al 28/03/2000  
Immobile predecessore  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero  
1691

AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

dal 28/03/2000  
Immobile attuale  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

Annotazioni: da verificare

VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

#### > Indirizzo

dal 21/12/1984 al 21/12/1984 antecedente  
l'Impianto meccanografico  
Immobile predecessore  
Comune di ROMA (H501) (RM)  
Foglio 1007 Particella 13  
Foglio 1007 Particella 14  
Foglio 1007 Particella 202  
Foglio 1007 Particella 203  
Foglio 1007 Particella 263  
Foglio 1007 Particella 325  
Foglio 1007 Particella 326  
Foglio 1007 Particella 327  
Foglio 1007 Particella 328  
Foglio 1007 Particella 329  
Foglio 1007 Particella 330  
Foglio 1007 Particella 331  
Foglio 1007 Particella 332

Impianto meccanografico del 30/06/1987



*Eugenio Wier - Seu*



Foglio 1007 Particella 333  
Foglio 1007 Particella 334  
Foglio 1007 Particella 335  
Foglio 1007 Particella 336  
Foglio 1007 Particella 337  
Foglio 1007 Particella 338  
Foglio 1007 Particella 339  
(P.T-1-2-3) n. 203; VIA ANAGNINA n. 203  
Partita: 196749

dal 21/12/1984 al 28/03/2000

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero  
1691

VIA ANAGNINA n. 203  
Partita: 196749

AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

Annotazioni: da verificare

dal 28/03/2000

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

VIA ANAGNINA n. 203 Piano T-1  
Partita: 2418027

VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

#### > Dati di classamento

dal 21/12/1984 al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 13

Foglio 1007 Particella 14

Foglio 1007 Particella 202

Foglio 1007 Particella 203

Foglio 1007 Particella 263

Foglio 1007 Particella 325

Foglio 1007 Particella 326

Foglio 1007 Particella 327

Foglio 1007 Particella 328

Foglio 1007 Particella 329

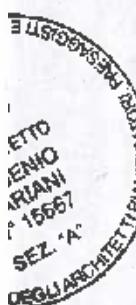
Foglio 1007 Particella 330

Foglio 1007 Particella 331

Foglio 1007 Particella 332

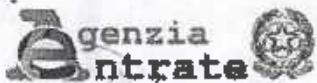
Foglio 1007 Particella 333

Foglio 1007 Particella 334



*Francesca Marin* *Veronica Cicali*





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 07/05/2022  
Ora: 21:46:39  
Numero Pratica: T83178/2022  
Pag: 4 - Segue

Foglio 1007 Particella 335

Foglio 1007 Particella 336

Foglio 1007 Particella 337

Foglio 1007 Particella 338

Foglio 1007 Particella 339

Zona censuaria 6

Categoria D/7<sup>a</sup>

Partita: 196749

dal 21/12/1984 al 28/03/2000

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero 1691

Partita: 196749

AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

Annotazioni: da verificare

dal 28/03/2000 al 27/03/2001

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

Rendita: Lire 241.720.000

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

Partita: 2418027

VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 27/03/2001 al 12/12/2001

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

Rendita: Lire 373.335.000

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

VARIAZIONE del 28/03/2000 Pratica n. 321406 in atti  
dal 27/03/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO  
(n. H00402.1/2000) Notifica in corso con protocollo n.  
339317/2001 del 30/03/2001

dal 12/12/2001

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

Rendita: Euro 124.837,96

Rendita: Lire 241.719.997

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

VARIAZIONE del 12/12/2001 Pratica n. 1226842 in atti  
dal 12/12/2001 RETTIFICA DELLA RENDITA  
CATASTALE (n. 50500.1/2001)

Annotazioni: rettifica della rendita catastale per  
conciliazione giudiziale n. 1217897 dell' 11.12.01  
ricorso prot. 983083 del 17.10.01

> Altre variazioni

*Eugenio Orsi*

*Ministero dell'Economia  
e delle Finanze  
Agenzia delle Entrate  
Pratica stampata  
01010679 00002261 002100  
00177531 19/01/2027 11:46:39  
4578-00083 0007211 00000000  
IDENTIFICATIVO 01210521804608*





dal 21/12/1993 al 28/03/2000

Immobile predecessore

Comune di H501 (H501) (RM)

Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero 1691

DELIBERA del 21/12/1993 in atti dal 28/03/2000  
CAMBIO RAGIONE SOCIALE (n. 138352/1993)

Annotazioni: intestazione da verificare

dal 16/07/2010

Immobile attuale

Comune di H501 (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

VARIAZIONE TOponomastica del 16/07/2010  
Pratica n. RM0864330 in atti dal 16/07/2010  
VARIAZIONE DI TOponomastica (n. 92573.1/2010)

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1007 Particella 13

> 1. F.A.T.M.E.FABBRICA APPARECCHIATURE TELEFONICHE E MATERIALI ELETTRICI BREI ERICSON CON SEDE IN RO

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico  
(deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero 1691

> 1. F.A.T.M.E.FABBRICA APPARECCHIATURE TELEFONICHE E MATERIALI ELETTRICI BREI ERICSON CON SEDE IN RO

2. AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

dal 21/12/1984 al 21/12/1993  
(deriva dall'atto 2)

> 1. ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA  
(CF 00412200586)  
Sede in ROMA (RM)

3. DELIBERA del 21/12/1993 Pubblico ufficiale  
NAPOLEONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 138352 -  
CAMBIO RAGIONE SOCIALE Voltura n. 138352/1993  
in atti dal 28/03/2000

dal 21/12/1993 al 28/03/2000  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1007 Particella 203 Sub. 8

> 1. ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA  
(CF 00412200586)  
Sede in ROMA (RM)

4. VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

dal 28/03/2000 al 28/12/2001  
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 4)

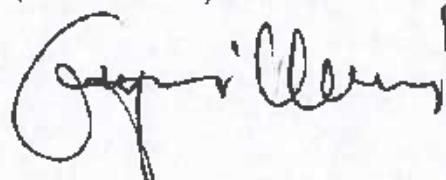
> 1. BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE  
BANCHE POPOLARI - ITALEASE -SPA  
(CF 00846180156)  
Sede in MILANO (MI)

5. Atto del 28/12/2001 Pubblico ufficiale DE CORATO  
RICCARDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 71864  
registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n.  
692.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/01/2002

dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 25/100 (deriva dall'atto 5)

> 2. LEASINGROMA S.P.A. (CF 00957951007)  
Sede in ROMA (RM)

dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 33/100 (deriva dall'atto 5)





- 3. LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI INDUSTRIALI - S.P.A.  
(CF 00862460151)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 25/100 (deriva dall'atto 5)
- 4. SANPAOLO LEASINT - SOCIETA' PER AZIONI - SOCIETA' DI LEASING INTERNAZIONALE (CF 04248580153)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 95/1000 (deriva dall'atto 5)
- 5. SARDALEASING S.P.A. (CF 00319850905)  
Sede in SASSARI (SS)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 75/1000 (deriva dall'atto 5)
- 1. MERRILL LYNCH CAPITAL MARKETS BANK LIMITED (CF 12018960158)  
Sede in IRLANDA (EE)  
□ dal 10/06/2004 al 24/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)
- 1. BENTRA S.R.L. (CF 01863240800)  
Sede in ROMA (RM)  
□ dal 24/06/2004 al 09/12/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)
- 1. EXCELSIA UNO S.R.L. (CF 04159270968)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 09/12/2004 al 09/12/2004  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)
- 1. BENTRA S.R.L. (CF 04159270968)  
Sede in ROMA (RM)  
□ dal 09/12/2004 al 25/01/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)
- 1. IBISCO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090989)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 25/01/2006 al 06/12/2006  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)
- 1. CALLIOPE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090969)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 06/12/2006 al 25/05/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

6. Atto del 10/06/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60567 registrato in data - CESSIONE DI PIGIONI Trascrizione n. 42925.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 22/06/2004

7. Atto del 24/06/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 60817 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44934.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004

8. Atto del 09/12/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 63888 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 102877.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. RM in atti dal 23/12/2004

9. Atto del 09/12/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 63888 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 102878.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. RM in atti dal 23/12/2004

10. Atto del 25/01/2006 Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO (MI) Repertorio n. 23494 registrato in data - CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO Trascrizione n. 10054.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 21/02/2006

11. Atto del 06/12/2006 Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO (MI) Repertorio n. 24365 registrato in data - CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO Trascrizione n. 99883.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/12/2006

12. Atto del 25/05/2016 Pubblico ufficiale PANTALEO FABIO GASpare Sede MILANO (MI) Repertorio n. 19517 registrato in data - MUTAMENTO DI SOCIETA' DI GESTIONE DI FONDI Nota presentata con Modello



> 1. CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL  
RISPARMIO S.P.A.  
(CF 13456100158)  
Sede in MILANO (MI)

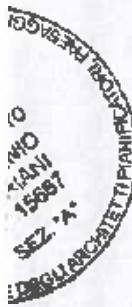
dal 25/05/2016

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 12)

Unico n. 40397.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal  
27/05/2016

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

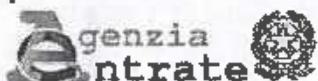
- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- c) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- d) Codice fiscale collegato: 01066340587

*Franco Dini*

*Minuolo*







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## ALEGATO N°2:

Visura storica per immobile catasto terreni Edificio M



Data: 14/09/2022

Ora: 12:41:40

Numero Pratica: T152271/2022

Pag: 1 - Segue

### Catasto terreni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501C) (RM) Sezione SEZIONE C

Foglio 1007 Particella 1759

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 7.957 m<sup>2</sup>

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 1007 N. 1818,1820,1781,1783

#### > Dati identificativi

dall'impianto al 24/05/2006

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

dal 24/05/2006

FRAZIONAMENTO del 24/05/2006 Pratica n. RM0415511 in atti dal 24/05/2006 (n. 415511.1/2006)

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1760

Foglio 1007 Particella 203

Foglio 1007 Particella 479

Foglio 1007 Particella 1761

Foglio 1007 Particella 1762

Foglio 1007 Particella 526

#### > Dati di classamento

dall'impianto al 17/12/1984

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Reddit: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

*frumentum* *cluverius*









*Foglio 1007 Particella 1762  
Foglio 1007 Particella 1768  
Foglio 1007 Particella 1766  
Foglio 1007 Particella 525  
Foglio 1007 Particella 14*

dal 09/05/2012

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

Reddit: dominicale Euro 0,00  
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
7.957 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

FRAZIONAMENTO del 09/05/2012 Pratica n.  
RM0479251 in atti dal 09/05/2012 presentato il  
02/05/2012 (n. 479251.2/2012)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 1007 n.  
1818,1820,1781,1783

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)  
Foglio 1007 Particella 1820  
Foglio 1007 Particella 1821  
Foglio 1007 Particella 1815  
Foglio 1007 Particella 1822  
Foglio 1007 Particella 1781  
Foglio 1007 Particella 1819  
Foglio 1007 Particella 1817  
Foglio 1007 Particella 1783  
Foglio 1007 Particella 1818  
Foglio 1007 Particella 1816  
Foglio 1007 Particella 1812

#### > Altre variazioni

dal 20/04/2004 al 24/05/2006

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Variazione del 20/04/2004 Pratica n. RM0243805 in  
atti dal 20/04/2004 (n. 243805.1/2004)

Annotazioni: variata graficamente all'interno del  
perimetro 203

dal 08/08/2012 al 06/09/2012

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

VARIAZIONE GEOMETRICA del 27/07/2012 Pratica n.  
RM0864562 in atti dal 08/08/2012 IST 831756/2012 (n.  
9322.1/2012)

Annotazioni: agg cartografico per eliminazione linee varie

Annotazione di immobile: comprende il Ig. 1007 n.  
1818,1820,1781,1783

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

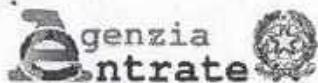
Comune: ROMA (H501C) (RM)  
Foglio 1007 Particella 1803  
Foglio 1007 Particella 1791  
Foglio 1007 Particella 1812

*G. S. S. / G. S. S.*

*C. M. M. / C. M. M.*







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/09/2022  
Ora: 12:41:41  
Numero Pratica: T152271/2022  
Pag: 4 - Fine

dal 06/09/2012

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

VARIAZIONE GEOMETRICA del 06/09/2012 Pratica n. RM0904482 in atti dal 06/09/2012 IST 904300/2012 (n. 9596.1/2012)

Annotazioni: agg cartografico per eliminazione linee varie come da tf 479251/2012

Annolazione di immobile: comprende il fg. 1007 n. 1818,1820,1781,1783

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1812

Foglio 1007 Particella 1799

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

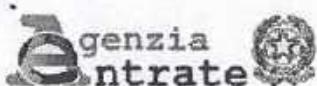


*Guenther*

*Alvarez*







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

ALLEGATO N°3:  
Visura storica per immobile Edificio N catasto fabbricati

Data: 07/05/2022  
Ora: 23:57:52  
Numero Pratica: TB5656/2022  
Pag: 1 - Segue

### Catasto fabbricati

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789

Classamento:

Rendita: Euro 87.834,00

Zona censuaria 6.

\*Categoria D/8<sup>a</sup>

Foglio 1007 Particella 1789 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ANAGNINA n. 203 Piano S1-T - 1



### > Intestati catastali

> 1. CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A. (CF 13456100158)

Sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

### > Dati identificativi

dall'impianto al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 13

Foglio 1007 Particella 14

Foglio 1007 Particella 202

\*Foglio 1007 Particella 203

\*Foglio 1007 Particella 263

\*Foglio 1007 Particella 325

\*Foglio 1007 Particella 326

Foglio 1007 Particella 327

Foglio 1007 Particella 328





Foglio 1007 Particella 329  
Foglio 1007 Particella 330  
Foglio 1007 Particella 331  
Foglio 1007 Particella 332  
Foglio 1007 Particella 333  
Foglio 1007 Particella 334  
Foglio 1007 Particella 335  
Foglio 1007 Particella 336  
Foglio 1007 Particella 337  
Foglio 1007 Particella 338  
Foglio 1007 Particella 339

dal 21/12/1984 al 28/03/2000

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero  
1691

AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

dal 28/03/2000 al 11/04/2007

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

Annotazioni: da verificare

VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

dal 11/04/2007 al 19/12/2014

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1760 Subalterno 2

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
11/04/2007 Pratica n. RM0434887 in atti dal 11/04/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
35935.1/2007)

dal 19/12/2014

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789 Subalterno 2

VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. RM0858049 in  
atti dal 19/12/2014 VSI.MOD. IDENT.INSER.PLANIM.  
MANCANT (n. 187463.1/2014)

## > Indirizzo

dal 21/12/1984 al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 13

Foglio 1007 Particella 14

*Giovanni Iannelli*

*Levante*





Foglio 1007 Particella 202

Foglio 1007 Particella 203

Foglio 1007 Particella 263

Foglio 1007 Particella 325

Foglio 1007 Particella 326

Foglio 1007 Particella 327

Foglio 1007 Particella 328

Foglio 1007 Particella 329

Foglio 1007 Particella 330

Foglio 1007 Particella 331

Foglio 1007 Particella 332

Foglio 1007 Particella 333

Foglio 1007 Particella 334

Foglio 1007 Particella 335

Foglio 1007 Particella 336

Foglio 1007 Particella 337

Foglio 1007 Particella 338

Foglio 1007 Particella 339

(P.T-1-2-3) n. 203; VIA ANAGNINA n. 203

Partita: 196749

dal 21/12/1984 al 28/03/2000

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero 1691

VIA ANAGNINA n. 203

Partita: 196749

AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

Annotazioni: da verificare

dal 28/03/2000 al 12/12/2001

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

FORO ROMANO n. 59-61-63 Piano S1 - T-1

Partita: 2418027

VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

dal 12/12/2001 al 11/04/2007

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

VIA ANAGNINA n. 203 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE del 12/12/2001 Pratica n. 1226842 in atti  
dal 12/12/2001 RETTIFICA DELLA RENDITA  
CATASTALE (n. 50500.1/2001)

Annotazioni: rettifica della rendita catastale per  
conciliazione giudiziale n. 1217937 dell' 11.12.01  
ricorso prot. 983068 del 17.10.01

dal 11/04/2007 al 19/12/2014

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1760 Subalterno 2

VIA DI CAMPO ROMANO n. 59-61-63 Piano S1-T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
11/04/2007 Pratica n. RM0434867 in atti dal 11/04/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
35935.1/2007)

*Espresso* *Il Messaggero*



- 1-2

 dal 19/12/2014

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789 Subalterno 2

VIA ANAGNINA n. 203 Piano S1-T - 1

VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. RM0858049 in  
atti dal 19/12/2014 VSI,MOD. IDENT,INSER,PLANIM.  
MANCANT (n. 187463.1/2014)**> Dati di classamento** dal 21/12/1984 al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 13

Foglio 1007 Particella 14

Foglio 1007 Particella 202

Foglio 1007 Particella 203

Foglio 1007 Particella 263

Foglio 1007 Particella 325

Foglio 1007 Particella 326

Foglio 1007 Particella 327

Foglio 1007 Particella 328

Foglio 1007 Particella 329

Foglio 1007 Particella 330

Foglio 1007 Particella 331

Foglio 1007 Particella 332

Foglio 1007 Particella 333

Foglio 1007 Particella 334

Foglio 1007 Particella 335

Foglio 1007 Particella 336

Foglio 1007 Particella 337

Foglio 1007 Particella 338

Foglio 1007 Particella 339

Zona censuaria 6

Categoria D/7<sup>b)</sup>

Partita: 196749

 dal 21/12/1984 al 28/03/2000AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero  
1691

Partita: 196749

Annotazioni: da verificare





dal 28/03/2000 al 27/03/2001

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

Rendita: Lire 170.200.000

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

Partita: 2418027

VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

dal 27/03/2001 al 12/12/2001

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

Rendita: Lire 323.000.000

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

VARIAZIONE del 28/03/2000 Pratica n. 321406 in atti  
dal 27/03/2001 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO  
(n. H00402.1/2000) Notifica in corso con protocollo n.  
338322/2001 del 30/03/2001

dal 12/12/2001 al 11/04/2007

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

Rendita: Euro 87.900,96

Rendita: Lire 170.199.992

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

VARIAZIONE del 12/12/2001 Pratica n. 1226842 in atti  
dal 12/12/2001 RETTIFICA DELLA RENDITA  
CATASTALE (n. 50500.1/2001)

Annotazioni: rettifica della rendita catastale per  
conciliazione giudiziale n. 1217937 dell' 11.12.01  
ricorso prot.983068 del 17.10.01

dal 11/04/2007 al 19/12/2014

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1760 Subalterno 2

Rendita: Euro 87.900,96

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del  
11/04/2007 Pratica n. RM0434867 in atti dal 11/04/2007  
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.  
35935.1/2007)

dal 19/12/2014 al 17/12/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789 Subalterno 2

Rendita: Euro 87.834,00

Zona censuaria 6

Categoria D/8<sup>a</sup>

VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. RM0858049 in  
atti dal 19/12/2014 VSI.MOD. IDENT.INSER.PLANIM.  
MANCANT (n. 187463.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.  
701/94)

dal 17/12/2015

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789 Subalterno 2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/12/2015  
Pratica n. RM0799827 in atti dal 17/12/2015  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 225884.1/2015)

Annotazioni: classamento e rendita (d.m.  
701/94)



25.5.1981



## Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Comunitari

**Date: 07/05/2022  
Ora: 23:57:52  
Numero Pratica: T85656/2022  
Pag: 6 - Segue**

Rendita: Euro 87.834,00

### Zona censuaria 6

### Categoría D/B<sup>a</sup>

### > Altre variazioni

dal 21/12/1993 al 28/03/2000

### Immobile predecessore

Comune di HS01 (HS01) (RM)

Tipo Denuncia: **Verlazione** Anno 1984 Numero 1691

**DELIBERA del 21/12/1993 in atti dal 28/03/2000  
CAMBIO RAGIONE SOCIALE (n. 138352/1993)**

### Annotazioni: intestazione da verificare

#### > Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1007 Particella 13

➤ 1. F.A.T.M.E.FABBRICA APPARECCHIATURE TELEFONICHE E MATERIALI ELETTRICI BREI ERICSON CON SEDE IN RO

### 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

dall'impianto al 21/12/1984 antecedente  
l'impianto meccanografico  
(deriva dall'atto 1)

Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Tipo Denuncia: Variazione Anno 1984 Numero 1691

► 1. F.A.T.M.E.FABBRICA APPARECCHIATURE TELEFONICHE E MATERIALI ELETTRICI BREI ERICSON CON SEDE IN RO

**2. AMPLIAMENTO del 21/12/1984 in atti dal 01/03/1989  
VCO (n. 1691/1984)**

dal 21/12/1984 al 21/12/1993  
(deriva dall'atto 2)

► 1. ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA  
(CF 00412200586)  
Sede in ROMA (RM)

3. DELIBERA del 21/12/1993 Pubblico ufficiale NAPOLEONE Sede RÖMA(RM) Repertorio n. 138352-CAMBIO RAGIONE SOCIALE Voltura n. 138352/1993 in atti dal 28/03/2000

Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1007 Particella 203 Sub. 10

➤ 1. ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA  
(CF 00412200586)  
Sede in ROMA (RM)

4. VARIAZIONE del 28/03/2000 in atti dal 28/03/2000  
DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE INDUSTRIALE  
COMMERCIALE (n. H00402.1/2000)

dal 28/03/2000 al 28/12/2001  
Diritto di Proprieta' (deriva dall'atto 4)

► 1. BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE  
BANCHE POPOLARI - ITALEASE -SPA  
(CF 00846180156)

5. Atto del 28/12/2001 Pubblico ufficiale DE CORATO RICCARDO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 71864 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 692.1/2002 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/01/2002

- Sede in MILANO (MI)  
dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di: Proprieta' per 25/100 (deriva dall'atto 5)

*Alvarado*





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/05/2022  
Ora: 23:57:52  
Numero Pratica: T85656/2022  
Pag: 7 - Segue

- 2. LEASINGROMA S.P.A. (CF 00957951007)  
Sede in ROMA (RM)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di Proprieta' per 33/100 (deriva dall'atto 5)
- 3. LOCAFIT - LOCAZIONE MACCHINARI  
INDUSTRIALI - S.P.A.  
(CF 00862460151)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di Proprieta' per 25/100 (deriva dall'atto 5)
- 4. SANPAOLO LEASINT - SOCIETA' PER AZIONI  
- SOCIETA' DI LEASING INTERNAZIONALE  
(CF 04248580153)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di Proprieta' per 95/1000 (deriva dall'atto 5)
- 5. SARDALEASING S.P.A. (CF 00319850905)  
Sede in SASSARI (SS)  
□ dal 28/12/2001 al 10/06/2004  
Diritto di Proprieta' per 75/1000 (deriva dall'atto 5)
- 1. MERRILL LYNCH CAPITAL MARKETS BANK  
LIMITED  
(CF 12018960158)  
Sede in IRLANDA (IE)  
□ dal 10/06/2004 al 24/06/2004  
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 6)
- 1. BENTRA S.R.L. (CF 01863240600)  
Sede in ROMA (RM)  
□ dal 24/06/2004 al 09/12/2004  
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 7)
- 1. EXCELSIA UNO S.R.L. (CF 04159270968)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 09/12/2004 al 09/12/2004  
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 8)
- 1. BENTRA S.R.L. (CF 04159270968)  
Sede in ROMA (RM)  
□ dal 09/12/2004 al 25/01/2006  
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 9)
1. IBISCO - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO  
IMMOBILIARE DI TIPO RISERVATO A INVESTITORI  
QUALIFICATI  
(CF 04507090969)  
Sede in MILANO (MI)  
□ dal 25/01/2006 al 06/12/2006  
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 10)
1. CALLIOPE - FONDO COMUNE DI  
INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO  
- RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI  
(CF 04507090969)  
Sede in MILANO (MI)

6. Atto del 10/06/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO  
ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio  
n. 60567 registrato in data - CESSIONE DI PIGIONI  
Trascrizione n. 42925.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in  
atti dal 22/06/2004

7. Atto del 24/06/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO  
ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio  
n. 60817 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota  
presentata con Modello Unico n. 44934.1/2004 Reparto  
PI di ROMA 1 in atti dal 28/06/2004

8. Atto del 09/12/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO  
ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio  
n. 63888 registrato in data - FUSIONE DI SOCIETA'  
PER INCORPORAZIONE Trascrizione n. 102877.1/2004  
Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. RM in atti dal  
23/12/2004

9. Atto del 09/12/2004 Pubblico ufficiale CAPASSO  
ALBERTO VLADIMIRO Sede ROMA (RM) Repertorio  
n. 63888 registrato in data - MUTAMENTO DI  
DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione  
n. 102878.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. RM  
in atti dal 23/12/2004

10. Atto del 25/01/2006 Pubblico ufficiale  
SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO  
(MI) Repertorio n. 23494 registrato in data -  
CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO  
Trascrizione n. 10054.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in  
atti dal 21/02/2006

11. Atto del 06/12/2006 Pubblico ufficiale  
SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO  
(MI) Repertorio n. 24365 registrato in data -  
CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO  
Trascrizione n. 99883.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in  
atti dal 14/12/2006



101 102 103 104



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali



Data: 07/05/2022  
Ora: 23:57:52  
Numero Pratica: T85656/2022  
Pag: 8 - Fine

dal 06/12/2006 al 11/04/2007  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 11)

Dati identificativi: immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1007 Particella 1760  
Sub. 2

> 1. CALLIOPE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090969)  
Sede in MILANO (MI)

dal 11/04/2007 al 19/12/2014  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 12)

12. Atto del 06/12/2006 Pubblico ufficiale SCALAMOGNA PIERLUIGI Sede ABBIATEGRASSO (MI) Repertorio n. 24365 registrato in data - CONFERIMENTO IN FONDO IMMOBILIARE CHIUSO Trascrizione n. 99883.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/12/2006

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale ROMA (H501) (RM)  
Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

Dati identificativi: immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 1007 Particella 1789 Sub. 2

> 1. CALLIOPE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI (CF 04507090969)  
Sede in MILANO (MI)

dal 19/12/2014 al 25/05/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 13)

> 1. CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.  
(CF 13456100158)  
Sede in MILANO (MI)

dal 25/05/2016  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 14)

13. VARIAZIONE del 19/12/2014 Pratica n. RM0858049 in atti dal 19/12/2014 VSI,MOD. IDENT,INSER, PLANIM,MANCANT (n. 187463.1/2014)

14. Atto del 25/05/2016 Pubblico ufficiale PANTE' FABIO GASPARA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 19517 registrato in data - MUTAMENTO DI SOCIETA' DI GESTIONE DI FONDI Nota presentata con Modello Unico n. 40397.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 27/05/2016

Visura telematica

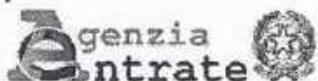
Tributi speciali: Euro 0,90



#### Legenda

- a) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- b) D/7: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- c) D/8: Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- d) Codice fiscale collegato 01066340587





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali



ALEGATO N°4:  
Visura storica per immobile catastro terreni Edificio N

Data: 14/09/2022  
Ora: 12:39:37  
Numero Pratica: T150910/2022  
Pag: 1 - Segue

## Catastro terreni

### Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2022



Immobile di catastro terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catastro al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501C) (RM) Sezione SEZIONE C

Foglio 1007 Particella 1789

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catastro fabbricati:

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

• Superficie: 6.712 m<sup>2</sup>

#### > Dati identificativi

dall'impianto al 16/09/2011

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 480

dal 16/09/2011 al 09/05/2012

Tipo Mappale del 16/09/2011 Pratica n. RM1002524  
in atti dal 16/09/2011 presentato il 16/09/2011 (n.  
171.1/2011)

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1779

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:  
Comune: ROMA (H501C) (RM)  
Foglio 1007 Particella 480

dal 09/05/2012

FRAZIONAMENTO del 09/05/2012 Pratica n.  
RM0479251 in atti dal 09/05/2012 presentato il  
02/05/2012 (n. 479251.1/2012)

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

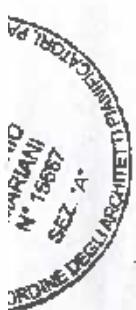
Comune: ROMA (H501C) (RM)  
Foglio 1007 Particella 1816  
Foglio 1007 Particella 1795  
Foglio 1007 Particella 1780  
Foglio 1007 Particella 1822  
Foglio 1007 Particella 1821  
Foglio 1007 Particella 1818  
Foglio 1007 Particella 1815  
Foglio 1007 Particella 1814  
Foglio 1007 Particella 1811



*Spur Uffici*







Foglio 1007 Particella 1808  
Foglio 1007 Particella 1805  
Foglio 1007 Particella 1798  
Foglio 1007 Particella 1792  
Foglio 1007 Particella 1806  
Foglio 1007 Particella 1797  
Foglio 1007 Particella 1796  
Foglio 1007 Particella 1794  
Foglio 1007 Particella 1820  
Foglio 1007 Particella 1810  
Foglio 1007 Particella 1807  
Foglio 1007 Particella 1804  
Foglio 1007 Particella 1790  
Foglio 1007 Particella 1782  
Foglio 1007 Particella 1802  
Foglio 1007 Particella 1801  
Foglio 1007 Particella 1779  
Foglio 1007 Particella 1768  
Foglio 1007 Particella 1817  
Foglio 1007 Particella 1813  
Foglio 1007 Particella 1803  
Foglio 1007 Particella 1809  
Foglio 1007 Particella 1793  
Foglio 1007 Particella 1791  
Foglio 1007 Particella 1819  
Foglio 1007 Particella 1812  
Foglio 1007 Particella 1800  
Foglio 1007 Particella 1799

#### > Dati di classamento

dall'impianto al 16/09/2011

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 480

Redditi: dominicale Euro 0,00  
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
33 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 16/09/2011 al 16/09/2011

Tipo Mappale del 16/09/2011 Pratica n. RM1002524  
in atti dal 16/09/2011 presentato il 16/09/2011 (n.  
171.1/2011)

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

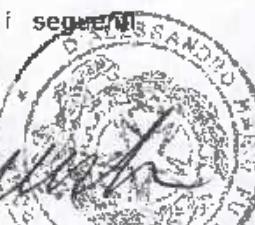
Foglio 1007 Particella 1779

Redditi: dominicale Euro 0,00  
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
33 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:  
Comune: ROMA (H501C) (RM)  
Foglio 1007 Particella 480





dal 16/09/2011 al 09/05/2012

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1779

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
35.911 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 16/09/2011 Pratica n. RM1002524  
in atti dal 16/09/2011 presentato il 16/09/2011 (n.  
171.2/2011)

Annotazione di immobile: comprende il fg. 1007 n.  
332,1761,1778

dal 09/05/2012

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:  
6.712 m<sup>2</sup>

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1778

Foglio 1007 Particella 1761

Foglio 1007 Particella 332

FRAZIONAMENTO del 09/05/2012 Pratica n.  
RM0479251 in atti dal 09/05/2012 presentato il  
02/05/2012 (n. 479251.1/2012)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti  
immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1816

Foglio 1007 Particella 1795

Foglio 1007 Particella 1780

Foglio 1007 Particella 1822

Foglio 1007 Particella 1821

Foglio 1007 Particella 1818

Foglio 1007 Particella 1815

Foglio 1007 Particella 1814

Foglio 1007 Particella 1811

Foglio 1007 Particella 1808

Foglio 1007 Particella 1805

Foglio 1007 Particella 1798

Foglio 1007 Particella 1792

Foglio 1007 Particella 1806

Foglio 1007 Particella 1797

Foglio 1007 Particella 1796

Foglio 1007 Particella 1794

Foglio 1007 Particella 1820

Foglio 1007 Particella 1810

Foglio 1007 Particella 1807

Foglio 1007 Particella 1804

Foglio 1007 Particella 1790

Foglio 1007 Particella 1782

Foglio 1007 Particella 1802

Foglio 1007 Particella 1801

Foglio 1007 Particella 1779

Foglio 1007 Particella 1768

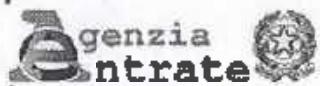
Foglio 1007 Particella 1817



Eugenio Mariani







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/09/2022  
Ora: 12:39:37  
Numero Pratica: T150910/2022  
Pag: 4 - Fine

Foglio 1007 Particella 1813  
Foglio 1007 Particella 1803  
Foglio 1007 Particella 1809  
Foglio 1007 Particella 1793  
Foglio 1007 Particella 1791  
Foglio 1007 Particella 1819  
Foglio 1007 Particella 1812  
Foglio 1007 Particella 1800  
Foglio 1007 Particella 1799

---

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



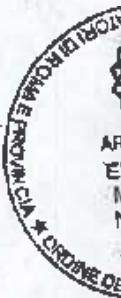
*Carlo Ianni*

*Massimiliano*



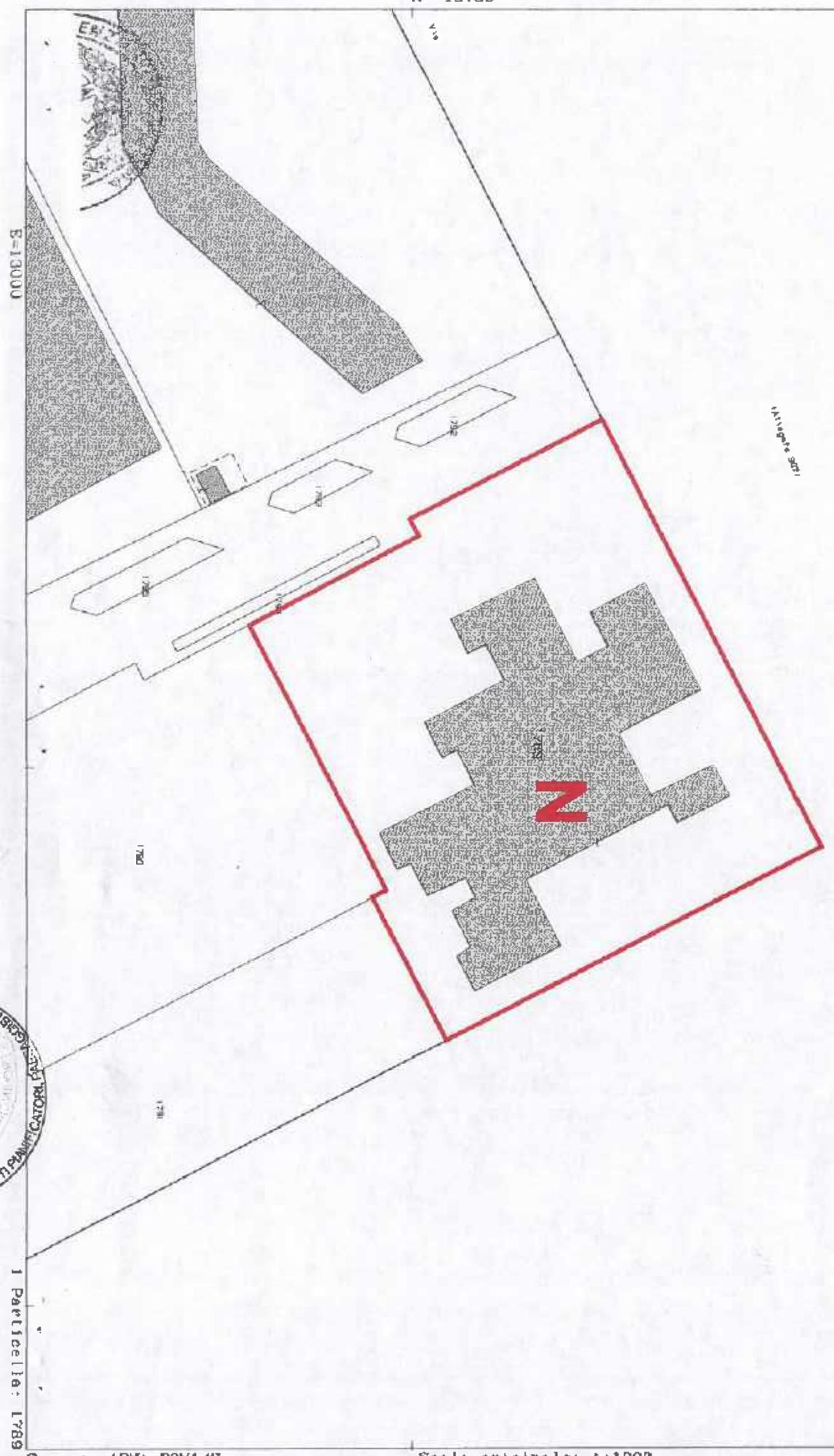




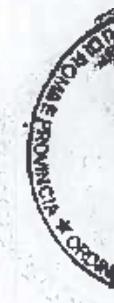


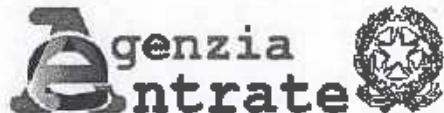
**ALLEGATO N°6:**  
Estratto di mappa catastale Editio N (Fg. 1007 pila 4789)

V. 5. tel. 0.90 euro



BUENOS AIRES, 20 DE SEPTIEMBRE DE 1881.





Ufficio Provinciale Territorio di Roma

Area Gestione Banche Dati

**ALLEGATO N°7:**  
Dichiarazione di irreperibilità della planimetria catastale  
Edificio M (Fg 1007 p.la 203 sub 8)

Al Sig. **MARIANI EUGENIO**  
*eumarch@gmail.com*

**OGGETTO:** *Comunicazione di temporanea irreperibilità della documentazione cartacea relativa alla planimetria riguardante l'unità immobiliare sita nel comune di Roma fg 1007 p.la 203 sub 8.*

In esito all'istanza dal lei prodotta, acquisita al ns. prot. n. CC 22829095 del questo Ufficio ha provveduto ad effettuare le ricerche in archivio, ma non può procedere alla registrazione nella Banca dati informatizzata degli atti di aggiornamento indicati in oggetto in quanto la documentazione cartacea risulta fuori posto.

Saranno, comunque, effettuate ulteriori ricerche nel tentativo di trovare quanto richiesto. Qualora si dovesse reperire la documentazione sarà cura dello scrivente Ufficio darne tempestiva comunicazione.

Si precisa, che questa comunicazione costituisce dichiarazione d'irreperibilità temporanea.

Per risolvere la problematica più rapidamente è possibile presentare una variazione catastale in esenzione di tributi, secondo le modalità previste dal Decreto del Ministero delle Finanze n. 701/94, per il tramite di un tecnico libero professionista.

Il Responsabile del procedimento è il Direttore dell'Ufficio, ing. Piero Basili. Il referente per l'Ufficio a cui rivolgersi è Francesco Netri, all'indirizzo e-mail *francesco.netri@agenziaentrate.it*

**IL DIRETTORE**

Piero Basili

**IL CAPO AREA**

Giulio Colasazzi\*

(firmato digitalmente)



\*Firma su delega del Direttore provinciale, ing. Piero Basili  
L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente  
Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Roma - Via Raffaele Costi, 58-60 - 00155 - Roma  
PEC: up\_roma1@pec.agenziadeteritorio.it

*Eugenio Marini*

*Marianni*



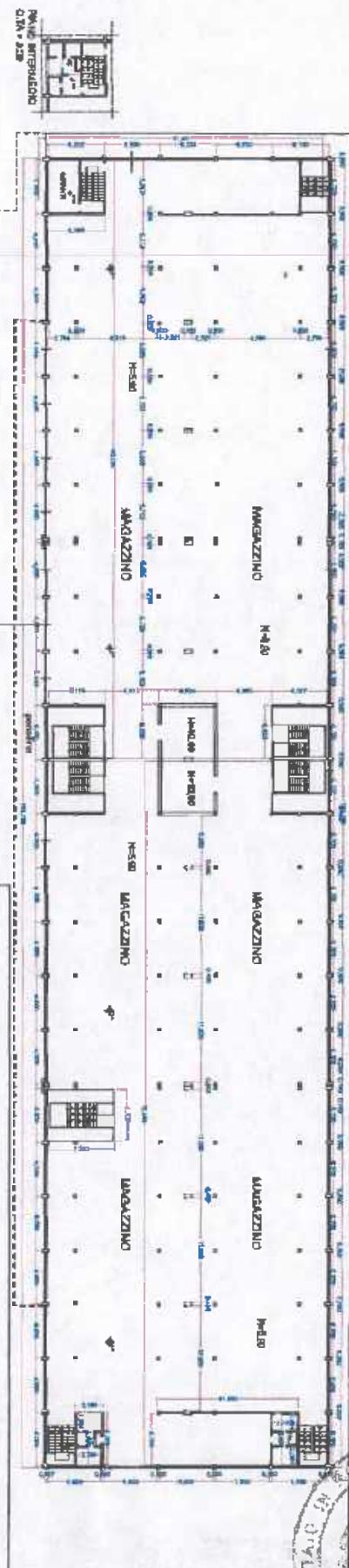


DISTACCO EDIFICI ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA

**EDIFICIO M**  
**Rilievo dello stato di fatto**  
**PIANO TERRA**  
**NAGAZZINI**  
**H = 5,90**

DISTACCO EDIFICIO REGIONE LAZIO

四



12

Missouri

scala 1.500

Greenberg

**ALLEGATO N°4:**  
Riporto officiale M.p. T.

AGILE GOVERNMENT CONTRACTING

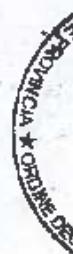
W. DODGE

THE AGILE ENGINEER'S GUIDE TO THE GOVERNMENT CONTRACT



100

100



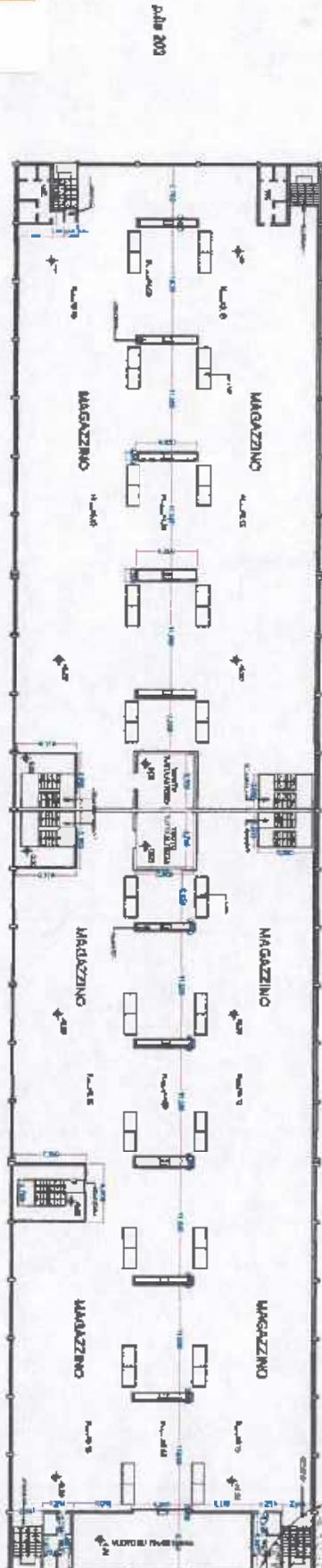
# EDIFICIO M

Rilievo dello stato di fatto

PIANO PRIMO

MAGAZZINI

Habita = 4,9



p.la 203

p.la 1705

p.la 1712

ALLEGATO N. 1  
Rilievo edificio M



Scala 1:500



*Gennarino*

*Murru*

104





EDITION 20



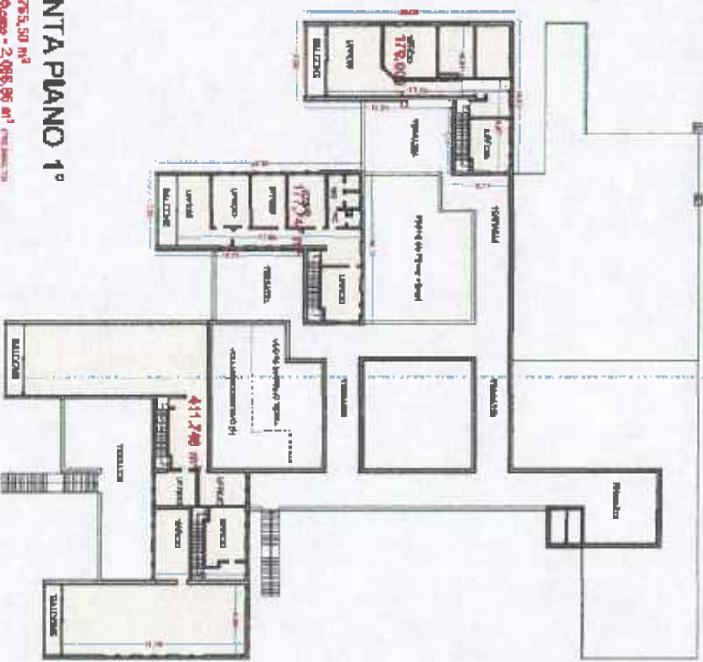
EDIFICION

Fg. 1007 p. IIa 1789 sub 2  
sc. 1:500

**Riconoscimento della superficie Edificio M**

PLANTA PIANO 1°

Wolfram - 2 (pp. 100-111)

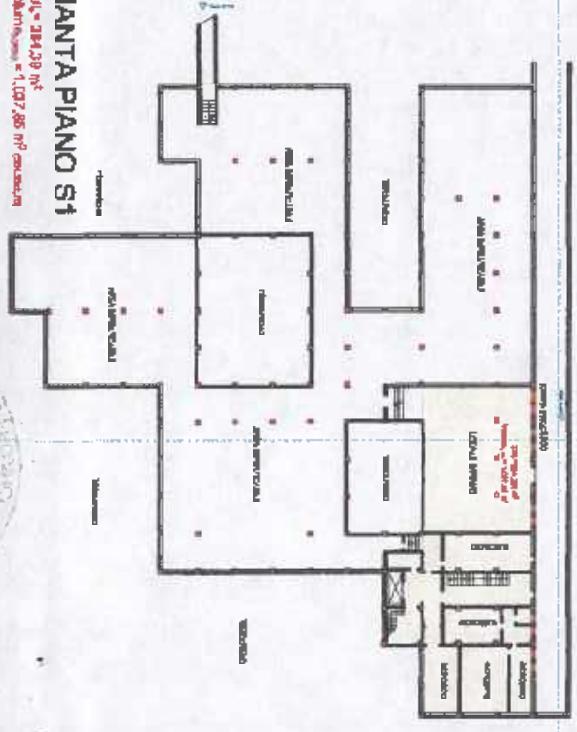


PIANTA PIANO TERRA

విషాదము - క్రమాలు గాంచించి

PIANTA PIANO 51

Wickham et al. 1,027,850 10



הנְּצָרָה



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Roma**

Scheda n. 1 Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. RM0858049 del 19/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Anagnina

civ. 203

Identificativi Catastali:

Sarzine:  
 Foglio: 1007  
 Particella: 1789  
 Subalterno: 2

Compilata da:  
 Perciballi LucaIscritto all'albo:  
 Geometri

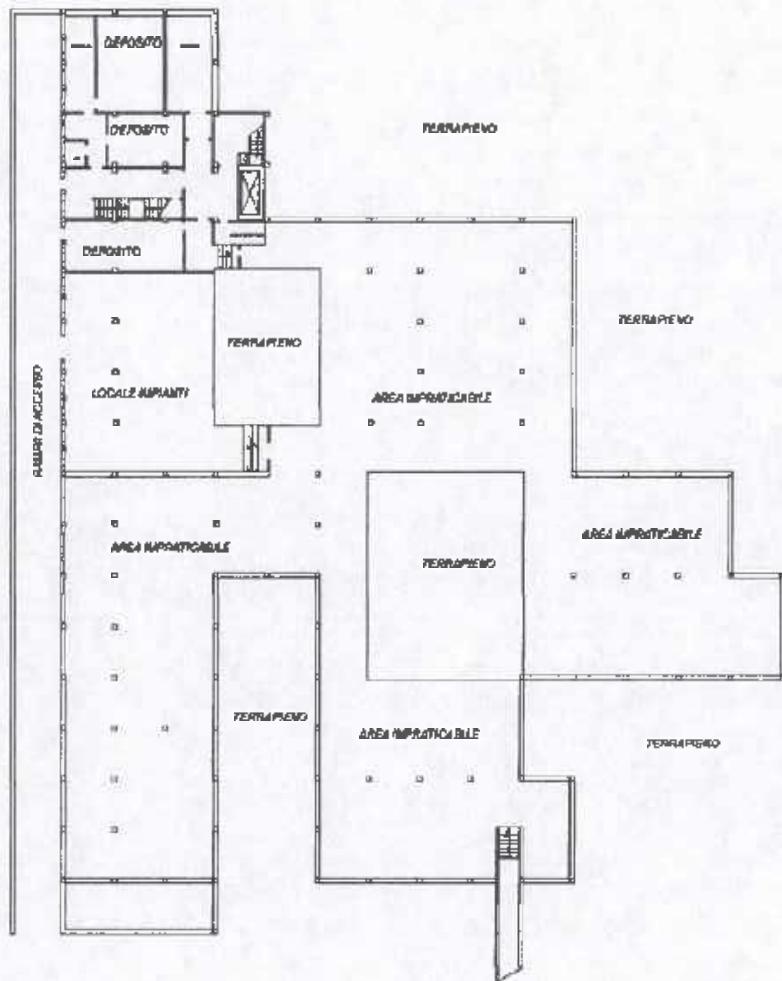
Prov. Roma

N. 09917

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**

H 2.70

**ALLEGATO N°12/1:**  
**Planimetria catastale dell'edificio**  
**N (Foglio 1007 p.lla 1789 sub 2)**



p.lla 1000

Ultima planimetria in eff.

Data: 03/07/2022 - n. T13954 - Richiedente: MRNGNES1C06C783X

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

*Capo Ufficio**Levante*

902. 472

ANNUAL REPORT

此資料由WPS Office 廉價

### 1.3. *Address*



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Scheda n. 2 Scala 1:500

Dichiarazione protocollo n. RM0858049 del 19/12/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Anagnina

civ. 203

Identificativi Catastali:

Sesione:  
Foglio: 1007  
Particella: 1789  
Subalterno: 2

Compilata da:

Perciballi Luca  
Iscritte all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 09917

**PIANO TERRA  
UFFICI - H 2.85**

**ALLEGATO N°12/2:  
Planimetria catastale dell'edificio  
N (Foglio 1007 p.lla 1789 sub 2)**

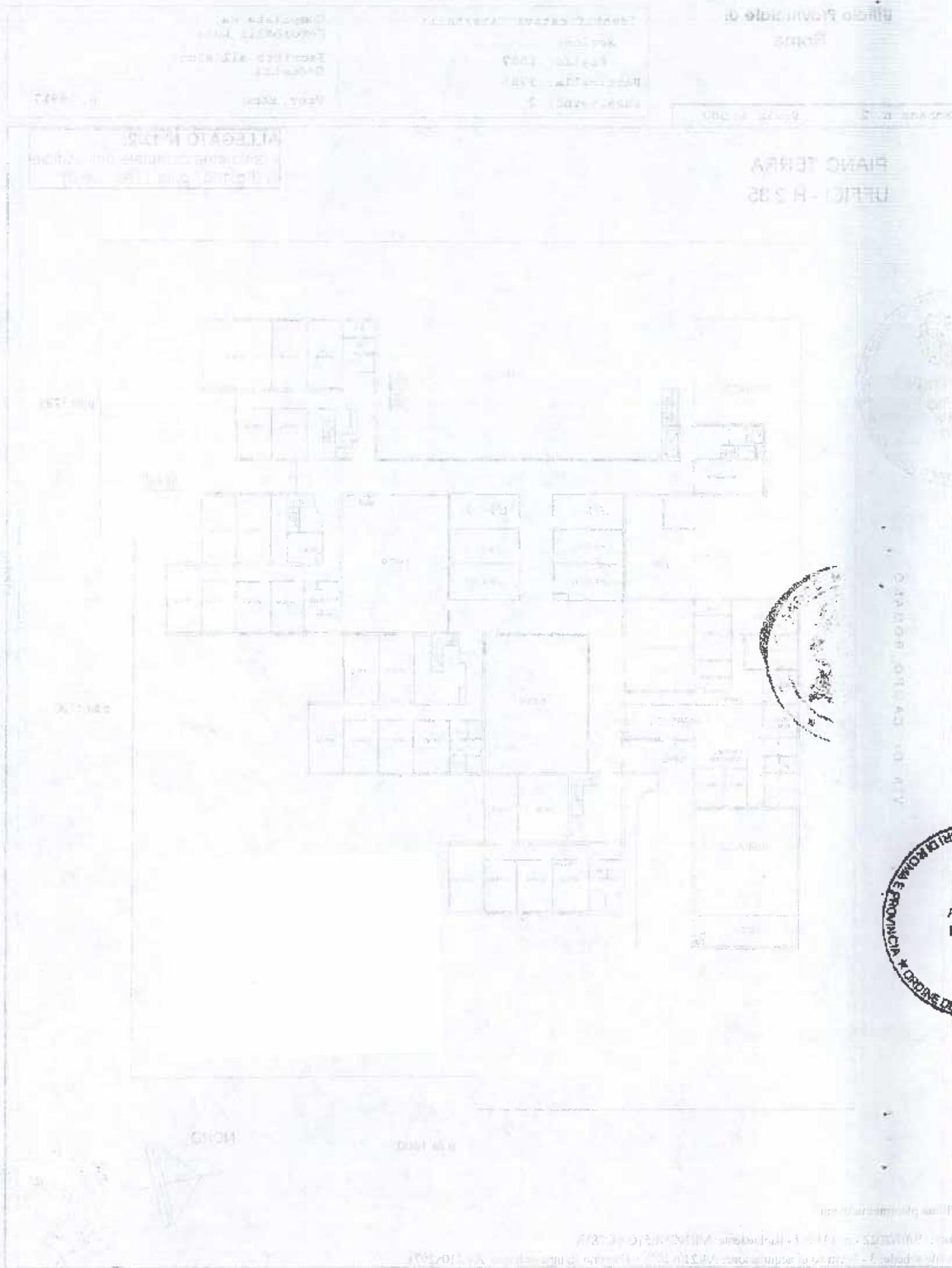


NORD

Ultima planimetria in uso

Data: 03/07/2022 - n. T13934 - Richiedente: MRNGNES1C06C783X

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM08580492 del 19/12/2014

### Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Magnina

oiv. 203

**Identificativi Catastali:**

### Задачи:

Foglio: 1007

Particella: 1789

Subalterno: 2

Compilata da:  
Perciballi Luca

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma.

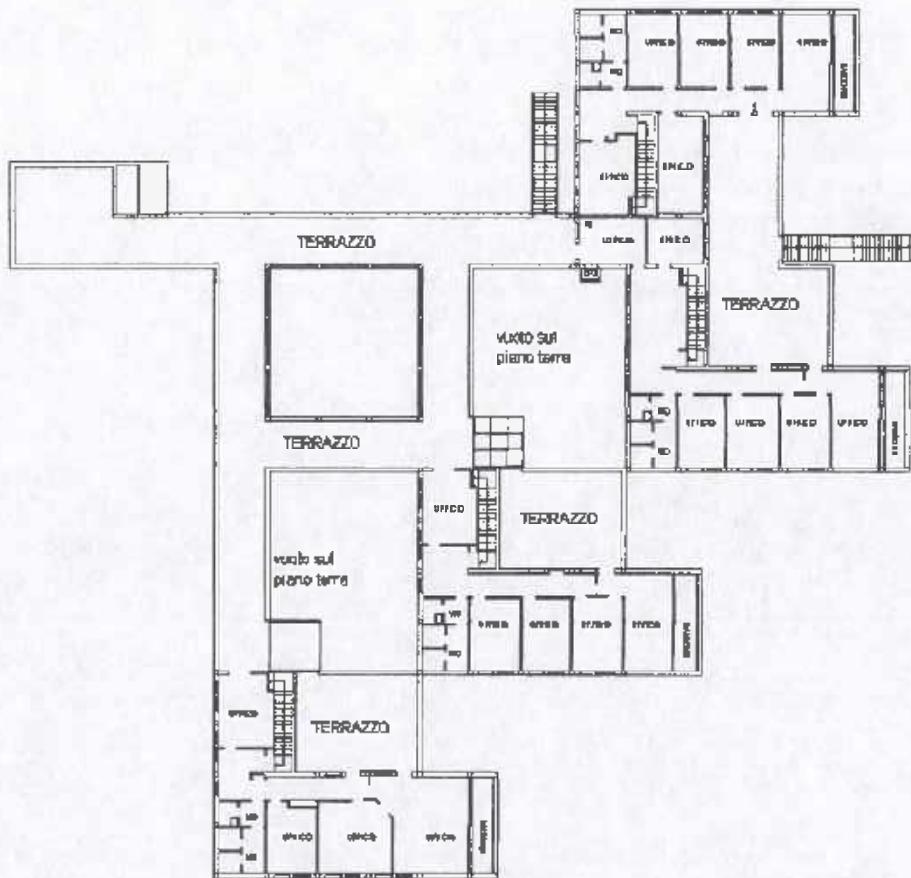
8.09917

**Scheda n. 3**

Soula 1:500

**PIANO PRIMO  
UFFICI - H 2.85**

**ALLEGATO N°12/3:**  
Pianimetria catastale dell'edificio  
N (Fg.1007 p.lia 1789 sub 2)



VIA DI CAMPO ROMANO



øja 1000

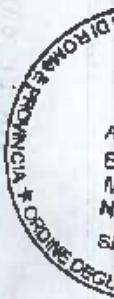
NORD



### Ultima planimetria in atti

Dato: 03/07/2022 - n. T13954 - Richiedente: MRNGNE5IC0G783X

Totale schede: 3 • Formato di acquisizione: A4(210x297) • Formato stampa richiesto: A4(210x297)







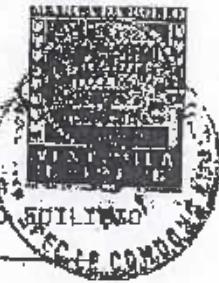
im4177 carell 019441

Prot. n° 000031082  
Anno 87

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONOONO EDILIZIO

Conc. n° 224537

IL DIRETTORE



Vista la domanda presentata da FATME S.P.A  
Codice Fiscale 00412200586 Registrata il 16/02/1987  
el n° di Prot. 87/000031082/002 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento  
con destinazione d'uso Commerciale di mq 8.000,00  
sull'immobile sito in ROMA VIA ANAGNINA 203 T7 e T9 e M

Visto il nulla osta degli enti tutori si vincoli che richiesta e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte

Visti i pagamenti sul c/c n° 255004 per l. 73.575.000 a titolo di obblighi

Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per l. 67.248.000 a titolo di oneri concessari

Visti i pagamenti sul c/c n° 19754005 per l. 631.000 a titolo di diritti di segreteria

Vista lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Vista le leggi 27 Agosto 1942 n° 1158 e 6 Agosto 1987 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la legge 29 Gennaio 1977 n° 10;

Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 17;

Vista la legge 724 del 21 Dicembre 1994;

Vista il Decreto Legge 30 del 20/01/1996;

Vista Mart. 6 gennaio del 0.1 6 12/1/91 così così modificata in sede di conversione legge BM 16/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi della art 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94;

RILASCIA

AI Sig. ERICSSON S.P.A  
con domicilio in ROMA  
VIA ANAGNINA n° 203

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta della  
istanza presentata e dall' accertamento effettuato e depositato  
con il n° PROT.H00402/00 \*\*

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

~ Commerciale mq 8.000,00

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85

Nota: \*\* F 1007/M. 203/8-535-201/12

la concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 29/03/2000

IL DIRETTORE  
Bruno RISPOLI

IL DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione maledice si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale

IL CONCESSIONARIO

PER Delega ERICSSON TLC

Pro. Della







197 Cesarò 02/08/98 SIMON

Prot. n° 006196764  
Anno 96

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 71146

IL DIRIGENTE SUPERIORE



Vista la domanda presentata da FATME SPA  
Codice Fiscale 00412200586 Registrata il 29/09/96  
al n° di Prot. 86/000196764/088 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con/aut. in sanatoria per riistrutturazione/frazionamento  
con destinazione d'uso Ufficio  
di mq 2.192,00  
203 N1



Vista il nulla osta degli enti titori ai vincoli;

Visti i pagamenti sul c/c n° 259000 - per l. 53.262,000 a titolo di obbligazione

Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per l. 33.292,000 a titolo di oneri concessori

Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per l. 499,000 a titolo di diritti di segreteria

Vista lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316

Vista la legge 27 Agosto 1942 n° 3158 e 6 Agosto 1967 n° 706 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 18;

Vista la legge 28 Febbraio 1986 n° 47;

Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Vista il Decreto legge 30 del 24/04/1994;

Vista l'art. 6 quarto del D.L. 12/1/91 così come modificata in sede di conversione legge 22/10/91

Presso il C.R.C. che l'richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della legge 47/95 e di non essere nelle condizioni previste dall' ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94;

RILASCIA

al Sig. ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA  
con domicilio in ROMA  
VIA ANAGNINA n° 203

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così' come risulta dalla  
istanza presentata e dall' accertamento effettuato e depositato  
con il n° 1691/96

La presente autorizzazione segue destazioni d'uso :

- Ufficio mq 2.192,00

La presente concessione/autorizzazione e' rilasciata ai soli fini di sanitaria edilizia e pertanto l' abitabilita' e' subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato sull' osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/95.

La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,  
senza alcuna responsabilita' del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei  
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 20/11/1997

L' addetto alla consegna

ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO

Roberto ROMANO

*Roberto Romano*

IL DIRIGENTE SUPERIORE  
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso addetto sulla responsabilita' penale cui puo' andare incontro in caso di dichiarazione mentita si obbliga alla osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.



IL CONCESSIONARIO

Per Delega

*R. Romano*

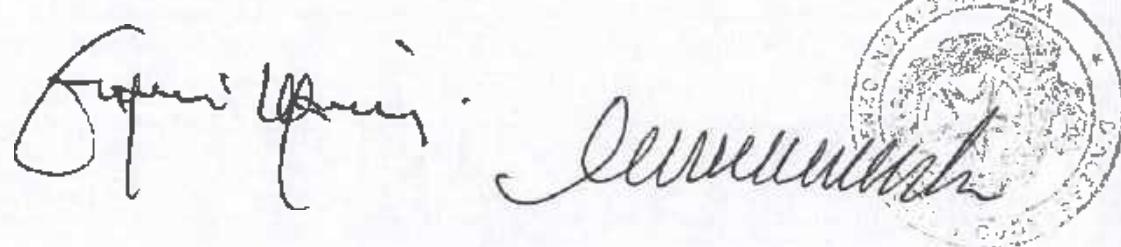
*Riccardo Lenzini*

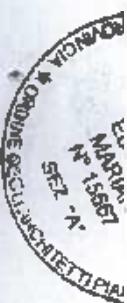




Certifico io sottoscritto Giovanni Vicini, Notaio in Roma, che la presente copia è conforme al documento originale composto da n. 1 pagine esibitomi dalla persona interessata alla quale è stato restituito.

Roma 16 GEN. 2002

S.P.Q.R.  
Dipartimento VI Ufficio Speciale Condono Edilizio  
Certificato di Abitabilità'

Repartorio n. 2737 del 2000



IL DIRETTORE

Vista la istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo 66/ 196764/ 17 Prog. 01. 47/85 e per la quale e' stata rilasciata la concessione prot n. 71146 al Sig. ericsson telecommunicationi spa residente in VIA ANAGNINA

(ROMA ) Nr. 203

relativa all' immobile sito in Roma :

Via : VIA ANAGNINA

Nr. 203 Int. N1

ed identificato catastalmente dal foglio. 1007, numero 203,  
sub 10 , con destinazione d' uso Ufficio

Vista la istanza per il rilascio del certificato di abitabilità per opere condonate ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 presentata dal Sig. ERICSSON T.L.E. S.p.A.

residente in VIA ANAGNINA Nr. 203

agli atti dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio

con il prot. n. 185756 del 2000

Vista la perizia tecnica giurata redatta dal tecnico incaricato GGRBALOI GINO iscritto all'albo degli GEOMETRI ROMA E PROVINCIA Num. 3267 , agli atti dell'Ufficio Speciale Condono Edilizio con il prot. n. 185756 del 2000 che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto il O.P.R. 425 del 22 aprile 1994;

Visto l'accertamento presentato al N.C.E.U. di Roma n. 1691 del 01/02/1985;

Vista la ricevuta del versamento dei diritti di istruttoria e di segreteria pari a L. 124.000;

Visto l'art. 27 lettera f dello Statuto del Comune di Roma ;

CERTIFICA

Che l'immobile sito in Roma, VIA ANAGNINA civico Nr. 203 Int .N1 e identificato catastalmente dal foglio 1007 numero 203 sub 10 , e' ABITABILE.

Si precisa che, per quanto attiene le consistenze immobiliari e destinazione non residenziale, il presente atto ha efficacia esclusivamente ai fini urbanistici e non si intende sostitutivo della licenza amministrativa d' uso che, ove prevista, andra' conseguita presso i competenti uffici prima dell' effettivo utilizzo dell'immobile medesimo  
SEG.PART.2418027 DI CUI VARIAZ.PROT.136068/87 E H00402/2000

Il Direttore dell'U.S.C.E.  
Ing.Riccardo Lenzini

Roma, li 20/11/2000

PER RICEVUTA

HISTORICO ADDETTO AL PROGETTO  
Bruno RISPOLI

PER DELEGATI

ERICSSON TELECOMMUNICATIONS S.P.A.







CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICÀ

Di un manufatto in c.a. prefabbricato denominato M  
realizzato dalla Soc. F.A.T.N.E. S.p.A. - Fabbrica  
Apparecchiature Telefoniche e Materiale Elettrico,  
Brevetti Ericsson - su porzione di Piazzale esistente  
all'interno del suo stabilimento in Roma, Via Anagni  
na 201.



Il sottoscritto Geom. GERBALDI GINO - iscritto All'Albo Professionale dei Geometri al n. 3267 di Roma e Provincia, con studio in Roma Via Graziano, 6 con C.E. GRBGNT43R14H501M, effettuati gli accertamenti di cui al Dec. 15/5/85 del Ministero LL.PP., relativamente al manufatto di cui all'oggetto, avente struttura in c.a. e c.a. prefabbricato della superficie di mq. 4537 ed altezza in gronda di circa m.10 pari a mq. 4537.

Visto che:

- la struttura di fondazione è stata realizzata a se dime diretto mediante plinti;
- le strutture orizzontali sono state eseguite per sopportare carichi da 600 Kg/mq.

Considerando che:

- la sallacitazione del terreno risulta essere nelle condizioni più favorevoli, largamente inferiore al carico unitario sopportabile dal terreno stesso di natura piroclastica costituente il sedime generale.

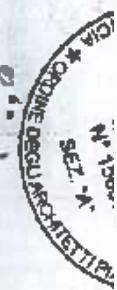
COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

7 FEB. 2000

N. 18044  
Fasc.

*Opere Opere* *Almavilla*





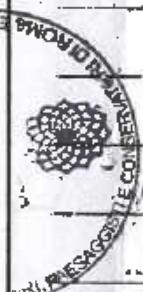
di tutta la zona sulla quale sussiste il complesso.

ATTESTA

Che il manufatto di che trattasi risulta storicamente idoneo e attualmente in perfette condizioni di stabilità.

Roma 12/3/86

Il tecnico



*Giovanni Gennari*

937

• 1960

• 1960