

Dott. Mario D'Alessandro
Notaio
00142 Roma - Via Benedetto Croce, 42
Tel. 06.5417567 - 06.5411884
e.mail: notaio@mariodalexandro.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 venti 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 stu-
dio 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 giu-
ramento.

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



Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura al
comparente 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.

Giuseppe Offenberg
Scrittore





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° 15667
SEZ. "A"

Studio: Viale Eritrea, 85 00199 Roma - Tel.: 338 2153446; mail: eumarch@gmail.com; pec:
eugenio.mariani.arch@pec.archbrm.it; Iscritto Ordine Architetti Roma n°15667; C.F.: MRNGNE51C06C783X; P.IVA: 15092351004



SOMMARIO

1.	Incarico.....	4
2.	Premessa.....	4
3.	DATI GENERALI, UBICAZIONE E DESCRIZIONE.....	4
3.1	Dati Generali.....	4
3.2	Ubicazione.....	4
3.3	Contesto Localizzativo.....	5
3.4	Descrizione.....	6
3.5	Confini.....	6
4.	CONSISTENZA IMMOBILI.....	7
4.1.1	Bene n°1 - Edificio M (v. <i>All.to. n.10 - Ricognizione delle superfici Edificio M</i>).....	7
4.1.2	Bene n°2 - Edificio N (v. <i>All.to. n.11 - Ricognizione delle superfici Edificio N</i>).....	7
5.	TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI.....	7
5.1	Bene n°1 - Edificio M.....	7
5.1.1	Titolarità dell'immobile (v. <i>allegato n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati</i>).....	7
5.1.2	Diritti posti in vendita.....	7
5.2	Bene n°1 - Edificio N.....	7
5.2.1	Titolarità dell'immobile (v. <i>All.to n.3 - Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati</i>).....	7
5.2.2	Diritti posti in vendita.....	8
6.	PROVENIENZA VENTENNALE (Edifici M-N).....	8
6.1	Elenco atti (v. <i>All.to n.1-3 - Visura storica per immobile Edifici M e N catasto fabbricati</i>).....	8
7.	CRONISTORIA CATASTALE.....	8
7.1	EDIFICIO M (v. <i>All.to n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati</i>).....	8
7.2	EDIFICIO N (v. <i>All.to n.3 - Visura storica per immobile Edificio N catasto fabbricati</i>).....	8
8.	DATI CATASTALI.....	8
8.1	Bene n°1 - Edificio M (v. <i>All.to n.1 - Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati</i>).....	9
8.2	Bene n°1 - Edificio M - Estratto di mappa catastale - Fg. 1007 P.IIa 1759 (v. <i>All.to n.5</i>).....	10
8.3	Nota: Comunicazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M - Fg 1007 P.IIa 203 Sub 8 - Disallineamento identificativo di mappale.....	10
8.4	Restituzione grafica dell'Edificio M come da rilievo eseguito - pianta piano terra (v. <i>All.to n.8</i>).....	11
8.5	Restituzione grafica dell'Edificio M come da rilievo eseguito - pianta piano primo (v. <i>All.to n.9</i>).....	12
8.6	Bene n°2 - Edificio N (v. <i>All.to n°3</i>).....	13
8.7	Bene n°2 - Edificio N - Estratto di mappa catastale - Fg. 1007 P.IIa 1789 (v. <i>All.to n.6</i>).....	13
8.8	Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007 P.IIa 1789 Sub 2 : pianta piano Terra (v. <i>All.to n.12</i>).....	14
8.9	Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007 P.IIa 1789 Sub 2 : pianta piano Primo (v. <i>All.to n.12</i>).....	15
8.10	Stalcio planimetrie catastali dell'Edificio N presenti agli Atti Agenzia delle Entrate: Fg 1007 P.IIa 1789 Sub 2: piano Seminterrato (S1) (v. <i>All.to n.12</i>).....	16
9.	STATO CONSERVATIVO.....	17
9.1	Bene 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.	PARTI COMUNI	21
10.1	Beni n°1/2 - Edifici M - N	21
11.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	21
11.1	Bene n°1 - Edifici M	21
12.	ELENCO DELLE FORMALITA'	22
12.1	- Edifici N/M	22
13.	NORMATIVA URBANISTICA	24
13.1	Edifici N/M - Strumenti del PRG	24
13.2	Edifici N/M - Report di Destinazione Urbanistica	25
13.3	VINCOLI ED ONERI	25
13.4	Programmi integrati prevalentemente per attività	26
14.	REGOLARITA' EDILIZIA	27
14.1	Edifici M/N - Licenza Edilizia	27
14.2	Edifici M/N - Concessioni a sanatoria - Abitabilità	27
15.	STIMA edifici m / n	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	DETERMINAZIONE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE:	32
15.4	EDIFICIO N	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	DETERMINAZIONE PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE:	37
15.6	Riepilogo	37



Eugenio Mariani

Luigi



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 pec: 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

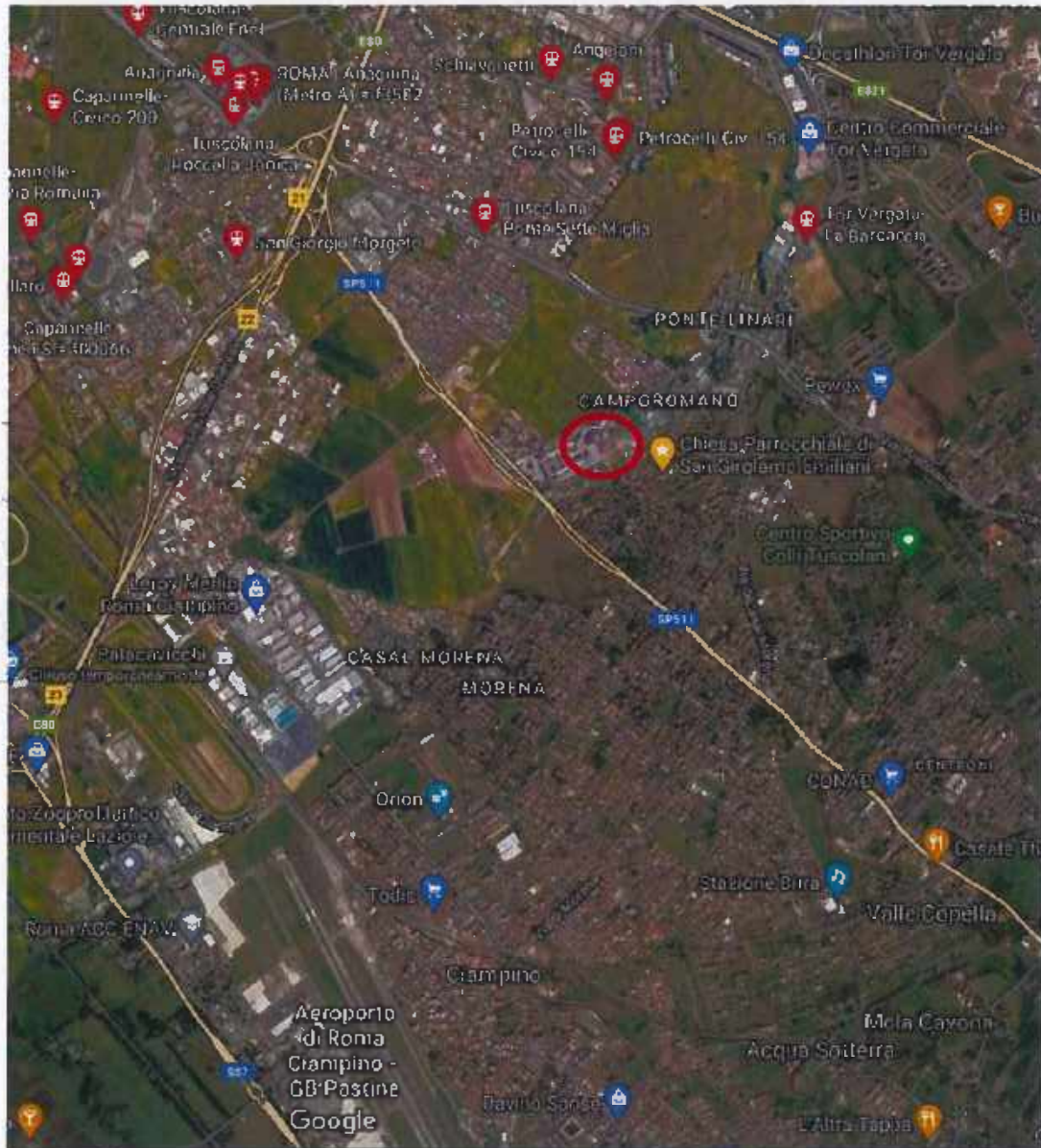
Edificio N:


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



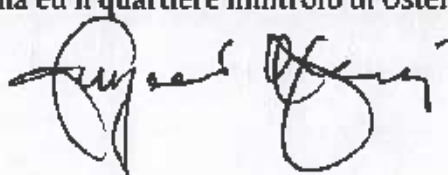
3.3 Contesto Localizzativo

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.



Edifici oggetto di stima e immobili confinanti

4. CONSISTENZA IMMOBILI

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

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
commerciale	4.490,00 m ²	4.572,63 m ²	1	4.573,00 m ²	5,90	Terra
commerciale	3.950,93 m ²	4.120,59 m ²	1	4.121,00 m ²	4,90	1°
area esterna di pertinenza		3.498,00 m ²	0.20	700,00 m ²		Terra

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

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	ALTEZZA	PIANO
commerciale	1.675,00 m ²	1.861,00 m ²	1	1.861,00 m ²	3,00	Terra
commerciale	689,00 m ²	765,50 m ²	1	765,00 m ²	2,70	1°
commerciale	346,00 m ²	384,39 m ²	1	384,00 m ²	2,70	S1
area esterna di pertinenza		3.915,00 m ²	0,20	783,00 m ²		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. Alito n.3 - Visura storica per immobile Edificio M catasto fabbricati)

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

[Firma]

[Firma]



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. Alti 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 PIGNONE Trascrizione n. 42925.1/2004 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 22/06/2004	MERRILL LYNCH CAPITAL MARKETS BANK LIMITED (CF 12018960158)
al 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 GASPARE 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 atti al 27/05/2016	
--	---	--



7. CRONISTORIA CATASTALE

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

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI (Catasto 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 catasto fabbricati)

PERIODO	PROPRIETA'	DATI CATASTALI (Catasto 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 catasto fabbricati)

CATASTO FABBRICATI								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZ.	FG.	P.Ila	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	RENDITA	PIANO	GRAFFATO
	1807	203	8	6	D/8	€ 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)		



Eugenio Mariani

Luigi...



8.2 Bene n°1 – Edificio M – Estratto di mappa catastale – Fg. 1007 P.lla 1759 (v. All.to n.5)



8.3 Nota: Comunicazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M – Fg 1007 P.lla 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. All.to n°7): sarà pertanto necessario presentare una nuova variazione catastale secondo le modalità previste dal Decreto del Ministero delle Finanze n. 701/94.

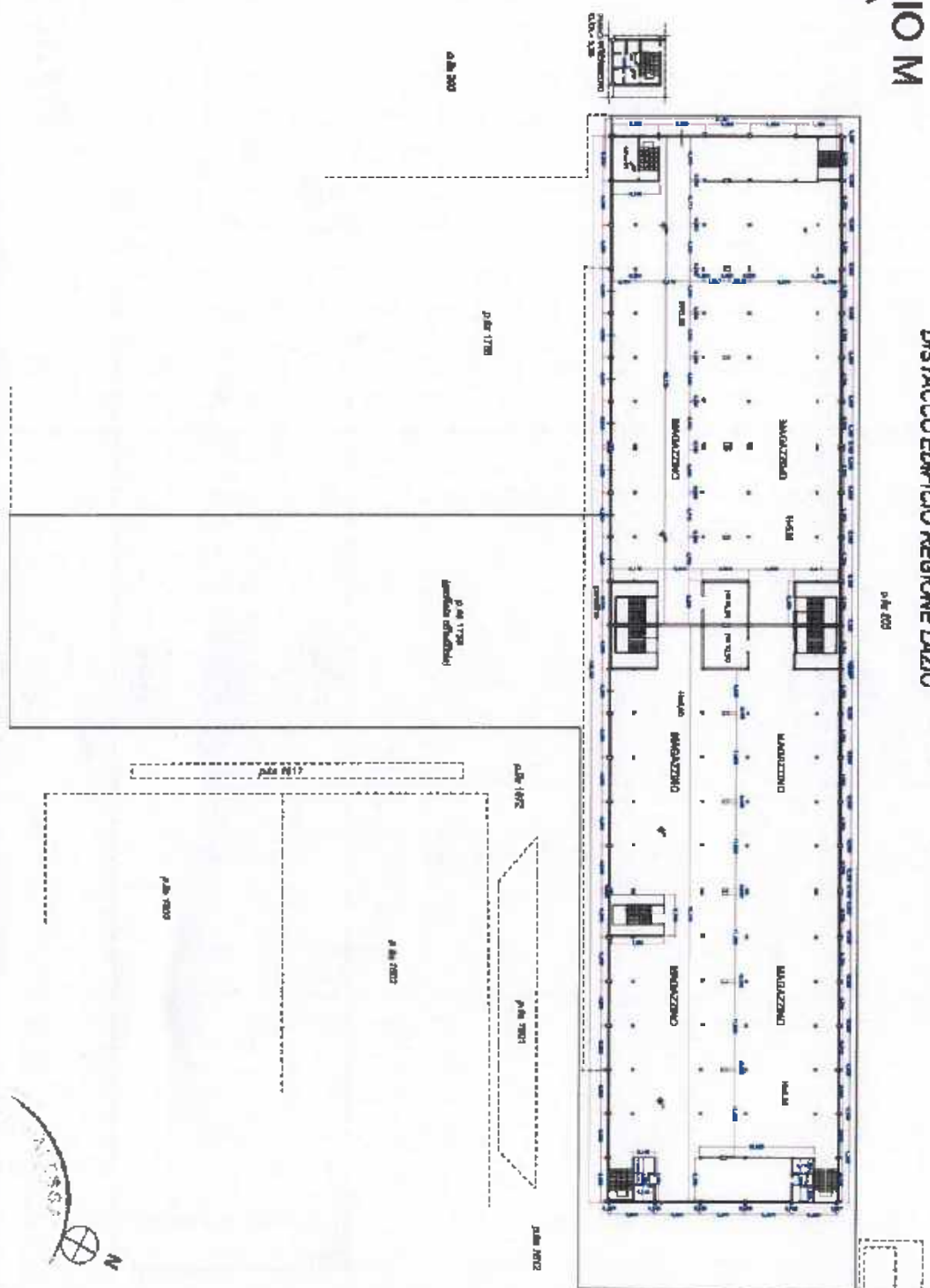
Sarà altresì necessario procedere all'aggiornamento dell'identificativo di mappale poiché risulta in atti un disallineamento tra il dato di mappale della visura immobile identificato con il n.203 e quello riportato nella attuale mappa catastale identificato con il n.1759, che si trova censito solo al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



DISTACCO EDIFICI ERICSSON TELECOMUNICAZIONI SPA

EDIFICIO M
P.IANO TERRA
MAGAZZINI
H= 5,80

DISTACCO EDIFICIO REGIONE LAZIO



ONE OR GUARANTY PUNNETT
Nº 19667
SEZ. A.

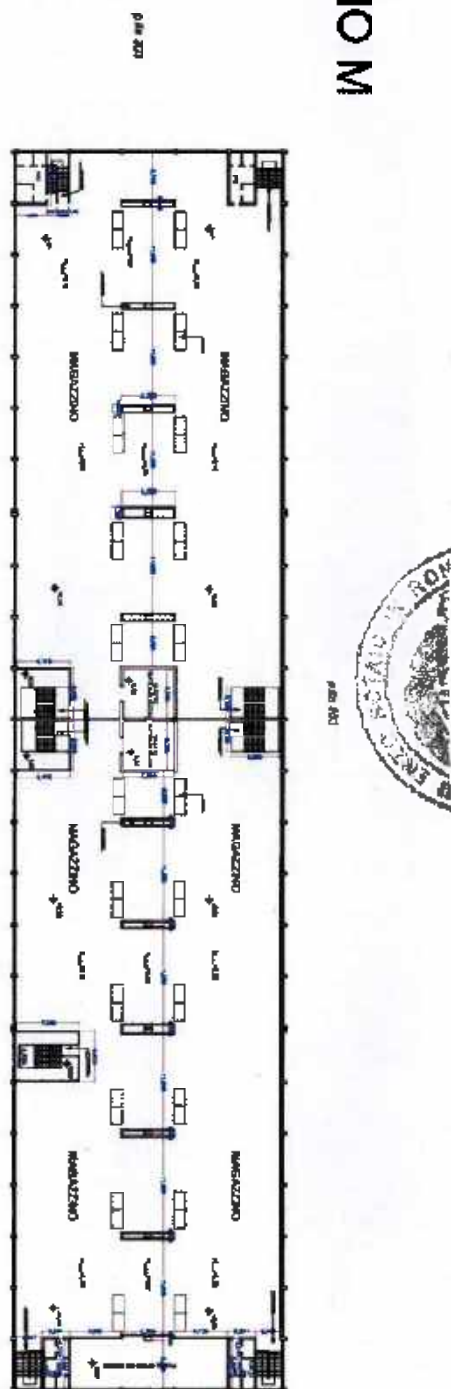
Agnes Young

James



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

EDIFICIO M
PIANO PRIMO
MAGAZZINI
 $H_{max} = 4,9$



• 8.6 Bene n°2 - Edificio N (v. All.to n°3)

CATASTO FABBRICATI								
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
SEZ.	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	RENDITA	PIANO	GRAFFATO
	1007	1789	2	6	D/8	€ 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.lla 1789 (v. All.to n.6)



Handwritten signature

Handwritten signature



1789 Sub 2 : planta plano Terra (v. All. to n.12)

[illegible]

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

Doc: 03672002 - n. T.13954 - Richiedente: MENGNETI COSCINI

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICAR Ufficio Provinciale di Roma	Determinazione protocollata n. RM0013049 del 19/12/2014 Planimetria di u.d.e. in Comune di Roma Via Anagnina		niv. 203
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1007 Particella: 1789 Subalterno: 2	Compilata da: Permettente Luna Iscritta all'albo: Geometri Prov. Roma	
Scheda n. 1 Scala 1:500			

PIANO PRIMO
UFFICI - M 2.86

VIA ANAGNINA

NORD

0 1000

Ultima planimetria in atti

Doc: 03672002 - n. T.13954 - Richiedente: MENGNETI COSCINI

Scala scheda: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Curato dal Redattore - Stesura di 03/01/2015 - n. 1 - Foglio 1007 - Particella 1789 - Subalterno 2
 VIA ANAGNINA n. 203 Piano 1° - 1

Signature

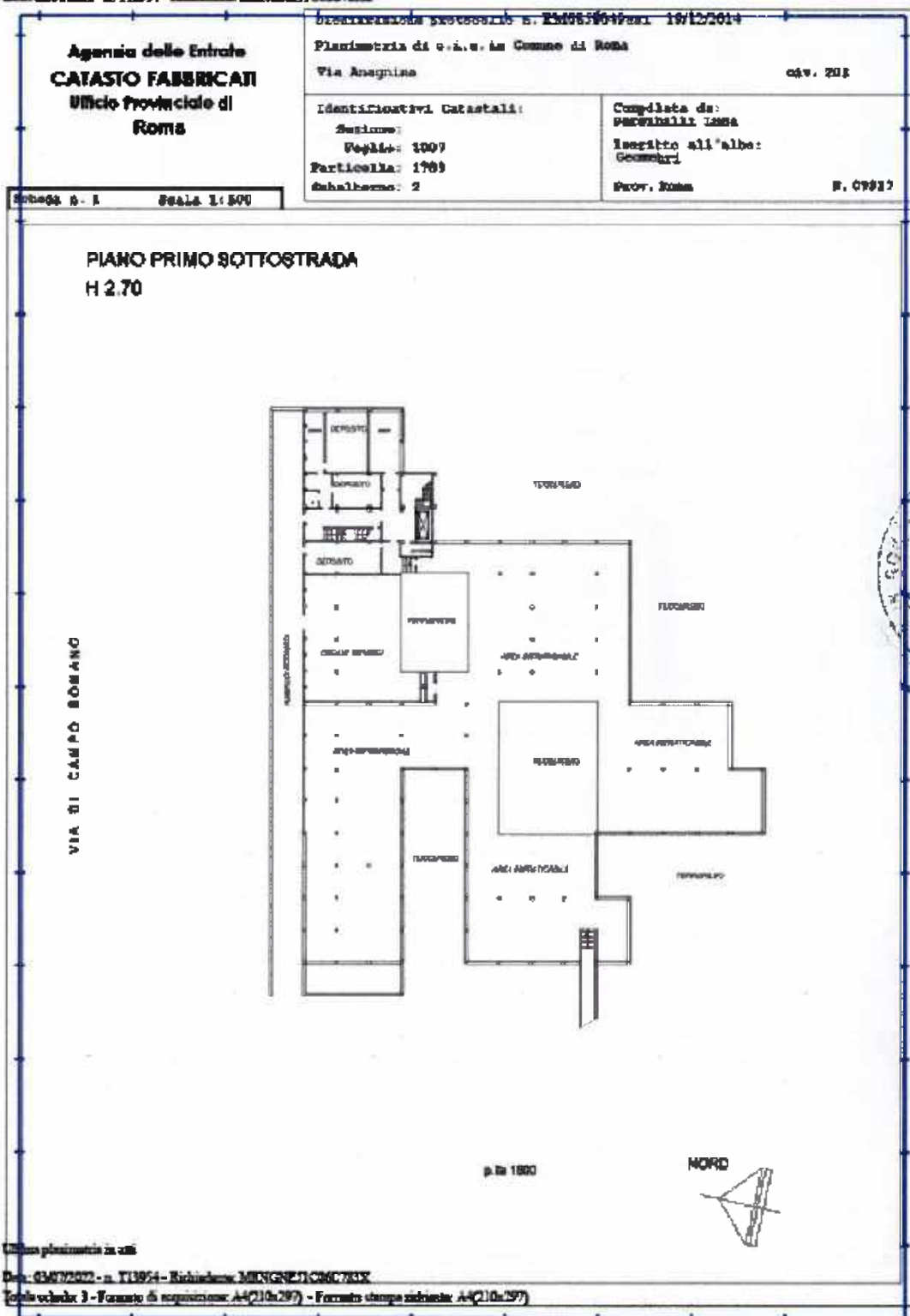
Signature



REGOLAMENTO
 15957
 SEZ. "A"

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

Data: 03/07/2022 - n. 113954 - Richiedente: MINGONE MICHELLE



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 Beni n°1/2 - Abstract di documentazione fotografica - Edificio "M"



1- Lato lungo Sud



2- Lato lungo Nord



3- Struttura interna piano terra



4- Struttura interna piano 1°

Segretario Amministrativo





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 m², al piano 1° circa 177,00 m² e al piano seminterrato circa 384,00 m², 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 E volo uccello (da Bing maps) 3d



10- ingresso 1



11- ingresso 2



12- vegetazione corte interna



13- campo accesso locale 31



Super Agent

XXXXXXXXXX





11-PT interno1



15-PT interno2



15-PT interno3



16-PT interno4



17-PT interno5



15-PS interno6

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 m² ed altezza alla gronda di m 10,80 circa per un volume complessivo di circa 49.378,00 m³. 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 finestrature 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



Handwritten signature



12. ELENCO DELLE FORMALITA'

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:

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

su più immobili tra i quali quelli oggetto di stima:

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

con le seguenti annotazioni finali:

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive			
<i>Relative alla formalità:</i> Nota di iscrizione		Numero di registro particolare	42348 del 22/12/2004
Annotazioni			
ANNOTAZIONE presentata il 08/08/2006		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:

Nota di iscrizione			
Registro generale n.	224579		
Registro particolare n.	54869	Presentazione n. 286	del 27/12/2007
Sezione A - Generalità			
Dati relativi al titolo			
Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO		
Data	20/12/2007	Numero di repertorio	24328/11826
Dati relativi all'ipoteca o al privilegio			
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:

Edificio M (fabbricati):								
	Immobile n.	2						
	Comune	H501 - ROMA	(RM)					
	Catasto	FABBRICATI						
	Sezione urbana	Foglio	1007 Particella	203	Subalterno	8		
	Natura	DB - FABBRICATI COSTRUITI	Consistenza	-				
	Indirizzo	PER ESIGENZE COMMERCIALI						
	Piano	VIA ANAGNINA					N. civico 203	
		T						
Edificio M (terreni):								
	Immobile n.	27						
	Comune	H501 C - ROMA	(RM) SEZIONE C					
	Catasto	TERRENI						
	Foglio	1007 Particella	1759	Subalterno	-			
	Natura	EU - ENTE URBANO	Consistenza	83 are 64 centiare				

con le seguenti annotazioni finali:

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive			
Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 54869 del 27/12/2007			
Annotazioni			
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			



Supra

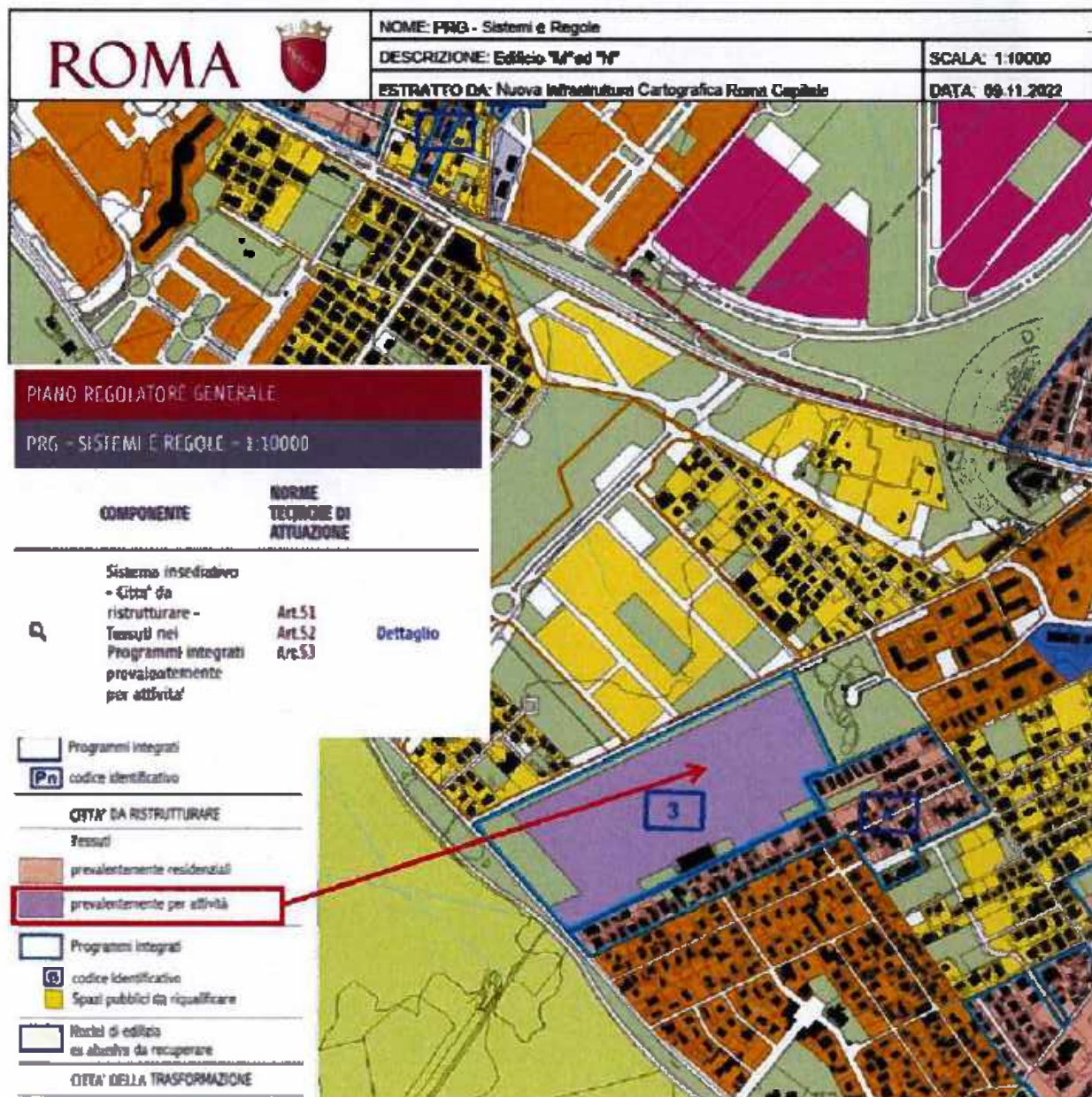
M...



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	Report di Destinazione Urbanistica		
<u>D_PIA</u>	Prodotto da Urbimap		
<u>Art. 63</u>	Data	Coordinate	Comune
<u>Art. 64</u>	15 Novembre 2022 03:10	12.60850, 41.82723	Roma
<u>Art. 65</u>	Piano Regolatore Generale di Roma		
Piano Paesistico Territoriale Regionale - Lazio	<i>Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12/2008</i>		
<u>SP_OS</u>	Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n. del 2008-03-14	
<u>URB</u>	Stato	Prodotto da Urbimap	
<u>tu</u>	Norma	D_PIA	
<u>PTP_cp</u>	Descrizione	[ZTO D] > Tessuti > (Città da Ristrutturare) Programmi Integrati prevalentemente per Attività	
	Articoli	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 Urbimap
Norma	SP_OS
Descrizione	Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
Norma	URB
Descrizione	Aree urbanizzate
Norma	tu
Descrizione	Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano
Norma	PTP_cp
Descrizione	Proposta comunale di recepimento del PTP - parzialmente accolta con prescrizione

Severo C...

Severo C...



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.

ATTO DI ROMA E PROVINCIA

26

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)



Giuseppe Ferraro

Maurizio



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 EDIFICIO 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				8651,00
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:

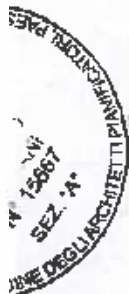
- a. Indagini di mercato presso agenzie immobiliari;
- b. Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- c. Borsino immobiliare di Roma.

15.2.3 Fonti internet



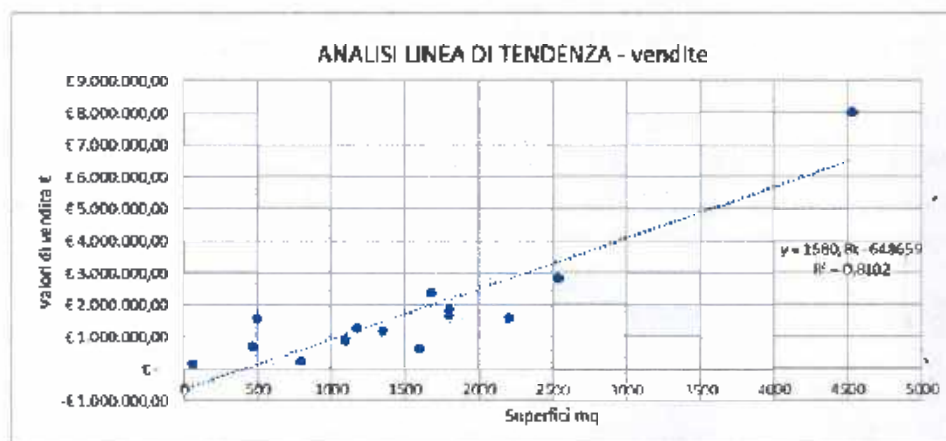
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/mq
1	Via Anagnina	immobiliare	18/01/2022		1800	€ 660.000,00	€ 412,50
2	Osteria del Curato	immobiliare	16/04/2021		469	€ 700.000,00	€ 1.492,54
3	Via del Fontanile	immobiliare	29/10/2022		2300	€ 1.600.000,00	€ 727,27
6	Via Petrucci	immobiliare	24/10/2022		60	€ 163.000,00	€ 2.716,67
7	Via Casilina	immobiliare	04/10/2022		1800	€ 1.690.000,00	€ 938,89
8	Via Stoppato	immobiliare	16/02/2022		1680	€ 2.380.000,00	€ 1.416,67
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	08/06/2022		500	€ 1.590.000,00	€ 3.180,00
13	Via Allmena	immobiliare	27/09/2022		2536	€ 2.800.000,00	€ 1.104,10
15	Via Anagnina	immobiliare	06/04/2022		1180	€ 1.290.000,00	€ 1.093,22
18	Via Tuscolana	immobiliare	30/08/2022		1100	€ 900.000,00	€ 818,18
19	Giardinetti	immobiliare	25/10/2022		1800	€ 1.850.000,00	€ 1.027,78
20	Via Allmena	immobiliare	28/06/2022		4530	€ 8.000.000,00	€ 1.766,00

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	9350,42
coef. A		1580,8
coef. B		648659
Totale		€ 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

OMI					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/mq)	
				MIN	MAX
1_2022	negoz	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 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
FORTE OMI	€ 14.025.630,00
FORTE BORSINO	€ 11.145.700,64
MEDIA - VALORE DI STIMA	€ 13.533.711,19

15.2.7 Determinazione costo di costruzione

CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE COMPRESIVO 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 impermeato	€/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.

Capitolo 15

Valore del bene



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%	€ 468.596,30
10	Impianti elettrici	7,60%	€ 913.162,02
11	Impianti elettromeccanici	9,60%	€ 1.153.467,81
12	Impianti di sollevamento	3,20%	€ 384.489,27
13	Sistemazione esterna	10,30%	€ 1.237.574,84
14	Finiture	4,70%	€ 564.718,62
15	Varie e allacci	3,10%	€ 372.473,98
	TOTALE	100%	€ 12.015.289,70

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 RICAVALA € 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 dicono 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.51	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;



Signature

Signature

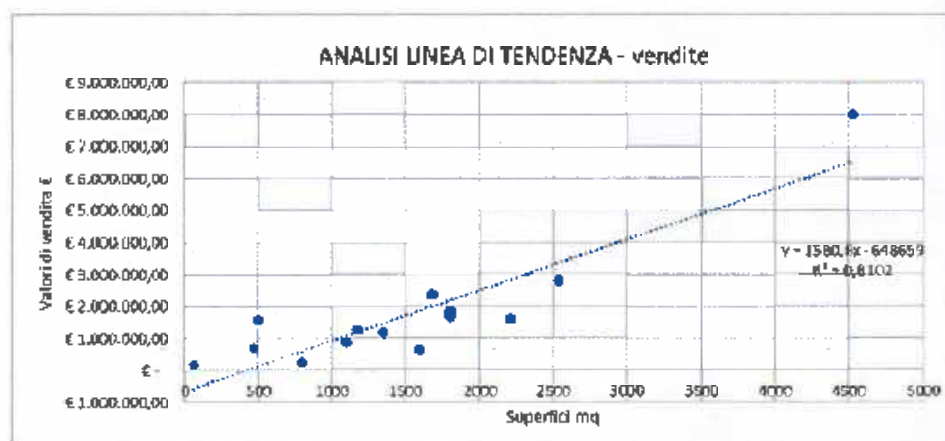
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

- Borsino immobiliare di Roma.

15.4.3 Fonti internet

comparabili scelti							
n	via	fonte	data annuncio	piano	superficie	prezzo €	prezzo €/mq
1	Via Anagnina	immobiliare	19/01/2022		1600	€ 660.000,00	€ 412,50
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 Petrocchi	immobiliare	24/10/2022		60	€ 163.000,00	€ 2.716,67
7	Via Carilina	immobiliare	04/10/2022		1800	€ 1.690.000,00	€ 938,89
8	Via Stoppato	immobiliare	16/02/2022		1680	€ 2.360.000,00	€ 1.416,67
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	08/06/2022		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	€ 1.093,22
18	Via Tuscolana	immobiliare	30/05/2022		1100	€ 900.000,00	€ 818,18
19	Gardinetti	immobiliare	25/10/2022		1800	€ 1.850.000,00	€ 1.027,78
20	Via Alimena	immobiliare	28/06/2022		4530	€ 8.000.000,00	€ 1.766,00

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
Totale	€	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					
SEMESTRE	TIPOLOGIA	FASCIA ZONA	CODICE ZONA	VALORE MERCATO (€/MQ)	
				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	
FONTI INTERNET	€ 6.195.414,62
FORTE OMI	€ 5.263.242,30
FORTE BORSINO	€ 4.182.523,21
MEDIA - VALORE DI STIMA	€ 5.213.726,71

Eugenio Maria

Luigi



15.4.7 Determinazione costo di costruzione

CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE COMPENSIVO 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 impermeato	€/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	3,80%	€ 171.335,08
6	Impermeabilizzazione	3,60%	€ 152.318,39
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 elettromeccanici	9,60%	€ 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
	TOTALE	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 RICAVALI € 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	€ 1.748.169,08 =
TOTALE STIMATO	€ 2.453.051,55

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 duemilioniquattrocentocinquantamila/00

15.6 Riepilogo

Edificio "M": € 6.475.000,00 diconsi euro seimilioniquattrocentosettanta-cinquemila/00

Edificio "N": € 2.450.000,00 diconsi euro duemilioniquattrocento-cinquantamila/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



All.to: 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 (Fig.1007 p.la 1759);
6. Estratto di mappa catastale Edificio N (Fig.1007 p.la 1789);
7. Dichiarazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M da parte dell'ADE-Ufficio Territorio (Fig.1007 p.la 203 sub 8);
- 8-9. Rilievo dell'edificio M-p.T-p.1°;
10. Riconoscimento delle superfici Edificio M;
11. Riconoscimento delle superfici Edificio N;
12. Planimetria catastale dell'edificio N (Fig.1007 p.la 1789 sub 2);
13. Allegato G - 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/8(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/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).







FASCICOLO DEGLI ALLEGATI alla Perizia di Stima

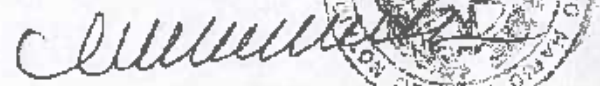
Roma, 30/11/2022

Il Tecnico
Arch. Eugenio Mariani

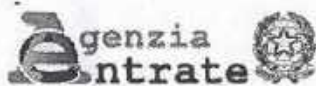


Contenuti del FASCICOLO:

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.lla 1759);
6. Estratto di mappa catastale Edificio N (Fg. 1007 p.lla 1789);
7. Dichiarazione di irreperibilità della planimetria catastale dell'Edificio M da parte dell'AdS-Ufficio Territorio (Fg 1007 p.lla 203 sub 8);
- 8-9. Rilievo dell'edificio M p.T-p.1°;
10. Riconoscimento delle superfici Edificio M;
11. Riconoscimento delle superfici Edificio N;
12. Planimetria catastale dell'edificio N (Fg.1007 p.lla 1789 sub 2);
13. Allegato G - 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/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

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 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 203 Subalterno 8

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Classamento:

Rendita: Euro 124.837,96

Zona censuaria 6,

Categoria D/8^a

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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/05/2022

Ora: 21:46:39

Numero Pratica: T83178/2022

Pag: 2 - Segue

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)

Annotazioni: da verificare

dal 28/03/2000

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 8

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 Uffici

[Signature]



PROVINCIA * Q

**Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali**

Data: 07/05/2022
Ora: 21:46:39
Numero Pratica: T83178/2022
Pag: 3 - Segue

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

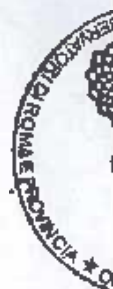
Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Superiore

Superiore







Data: 07/05/2022
Ora: 21:46:39
Numero Pratica: T83179/2022
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^b

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^d

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^e

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^e

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

Luigi C...

Luigi C...





☐ 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: Proprietà (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: Proprietà (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: Proprietà per 25/100 (deriva dall'atto 5)

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

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

[Firma]

[Firma]





➤ **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' PERAZIONI - 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 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)

☐ 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 ABBIEGRASSO (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 ABBIEGRASSO (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 FABIO GASPARRE Sede MILANO (MI) Repertorio n. 19517 registrato in data - MUTAMENTO DI SOCIETA' DI GESTIONE DI FONDI Nota presentata con Modello

[Firma]

[Firma]



Stampa circolare: "Servizio Immobiliare Qualificati" e "Archivio Pianificazione"



➤ 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)

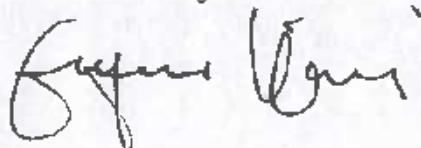
Unico n. 40397.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal
27/05/2016

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











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 m²

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

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 24/05/2006

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Impianto meccanografico del 19/02/1979

☒ dal 24/05/2006

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

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

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

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Impianto meccanografico del 19/02/1979

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:

Superficie

[Firma]





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/09/2022
Ora: 12:41:40
Numero Pratica: T152271/2022
Pag: 2 - Segue

9.950 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 17/12/1984 al 24/05/2006

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 203

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
95.990 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 24/05/2006 al 13/09/2006

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
11.461 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

dal 13/09/2006 al 09/05/2012

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1759

Redditi: dominicale Euro 0,00

agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
8.364 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/12/1984 in atti dal
29/07/1988 (n. 171284)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 13

Foglio 1007 Particella 263

Foglio 1007 Particella 522

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

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

FRAZIONAMENTO del 13/09/2006 Pratica n.
RM0675396 in atti dal 13/09/2006 (n. 675396.1/2006)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1767

Foglio 1007 Particella 1765

Eugenio

Murrucci





 dal 09/05/2012

Immobile attuale

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1007** Particella **1759**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
7.957 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

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

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
perimetro203

 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 fg. 1007 n.
1818,1820,1781,1783

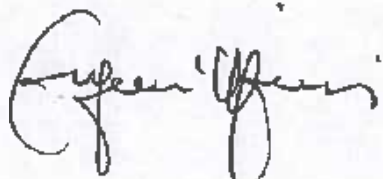
**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

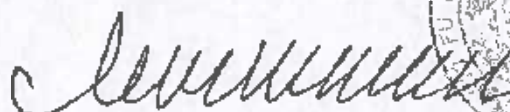
Comune: **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio 1007 Particella 1803

Foglio 1007 Particella 1791

Foglio 1007 Particella 1812









**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 (ST 904300/2012 (n.
9596.1/2012)

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

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 1812

Foglio 1007 Particella 1799

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Green ~~Bar~~

Sumner





ARCO
EUG
MAR
N° 15
SEZ. 1
ORDINE DEGLI ARCH

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/05/2022
Ora: 23:57:52
Numero Pratica: T85656/2022
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^a

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)

Dritto 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

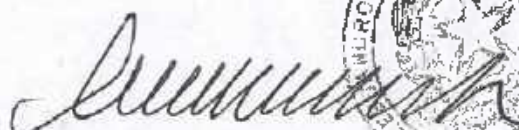
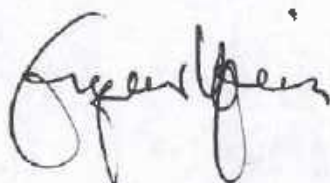
*Foglio 1007 Particella 263

*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)

Annotazioni: da verificare

☐ dal 28/03/2000 al 11/04/2007

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 203 Subalterno 10

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. RM0434867 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.INSERT.PLANIM.
MANCANT (n. 187463.1/2014)

> 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

Impianto meccanografico del 30/06/1987







Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/05/2022

Ora: 23:57:52

Numero Pratica: T85656/2022

Pag: 3 - Segue

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
35935.1/2007)

[Handwritten signature]





- 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

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 5

Categoria D/7^b

Partita: 196749

Impianto meccanografico del 30/06/1987



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 del 01/03/1989
VCO (n. 1691/1984)

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^a

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^a

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.
339322/2001 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^a

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^a

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^a

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. 225844.1/2015)

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

[Signature]

[Signature]





Rendita: Euro 87.834,00

Zona censuaria 6

Categoria D/8^o

> Altre variazioni

☐ 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

> 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: Proprietà (deriva dall'atto 3)

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: Proprietà (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: Proprietà per 25/100 (deriva dall'atto 5)

[Firma]

[Firma]







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)⁴⁰**
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 8)

➤ **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 04158270968)**
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 04158270968)**
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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



101





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 Proprietà 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 Proprietà 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 Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 13)

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)

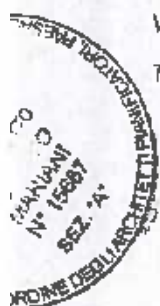
> 1. CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL
RISPARMIO S.P.A.
(CF 13456100158)
Sede in MILANO (MI)

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

14. Atto del 25/05/2016 Pubblico ufficiale PANTE'
FABIO GASPARE 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

Segretario

Amministratore





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/09/2022

Ora: 12:39:37

Numero Pratica: T150910/2022

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 1789

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 6.712 m²

> Dati identificativi

☞ dall'impianto al 16/09/2011

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 480

Impianto meccanografico del 19/02/1979

☞ dal 16/09/2011 al 09/05/2012

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1779

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

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 480

☞ dal 09/05/2012

Immobile attuale

Comune di ROMA (H501C) (RM)

Foglio 1007 Particella 1789

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

Granfini

Murrucci







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**

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 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

☒ **dal 16/09/2011 al 16/09/2011**

Immobile predecessore

Comune di **ROMA (H501C) (RM)**

Foglio **1007** Particella **1779**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

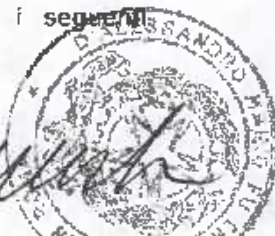
Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
33 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 19/02/1979

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

Sono stati inoltre variati/soppressi i segue/ivi
Immobili:
Comune: **ROMA (H501C) (RM)**
Foglio 1007 Particella 480





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/09/2022
Ora: 12:39:37
Numero Pratica: T150910/2022
Pag: 3 - Segue

☐ 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 m²

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 m²

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

[Signature]





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



Handwritten signature

Handwritten signature





Edificio M

1756

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

1000

E=12800

N=10900

Comune: RM ROMA C
Foglio: 1007 All. B

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 388 000 x 276 000 metri

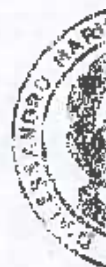
7/10/1988
Protocollo provinciale 1007/12/10022

Carlo C...

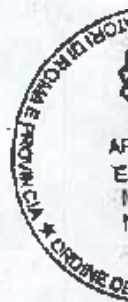
M...

UFFICIO PROVINCIALE DI ROMA
Territorio Servizi Catastrali
7/10/1988
1007/12/10022





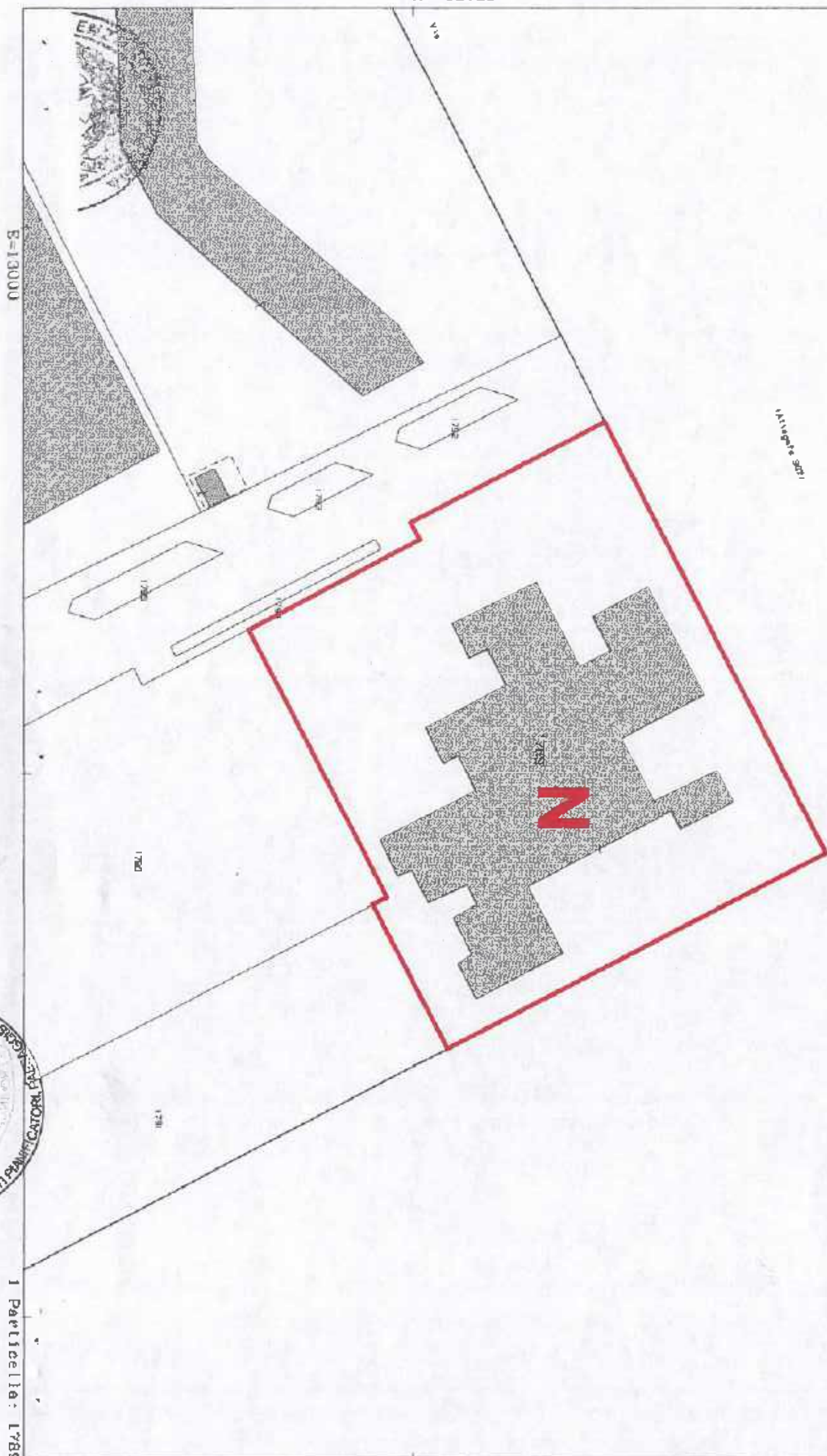
AL MINISTRO



ALLEGATO N°6:
Estratto di mappa catastale Edificio N (Fg. 1007 p.lla 1789)



N=10700



E=13000

7-MAR-2023 19:46:38

Comune: (RM) ROMA/C
Foglio: 1007 All: B

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 287.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica: T70028/2023

Giuseppe...

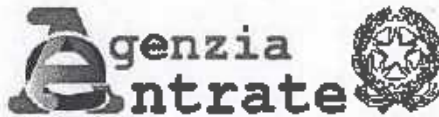
Musumeci





REGIONE MOLISE

REGIONE MOLISE



Ufficio Provinciale Territorio di Roma

Area Gestione Banche Dati

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 Casti, 58-60 - 00155 - Roma

PEC: up_roma1@pce.agenziaterritorio.it

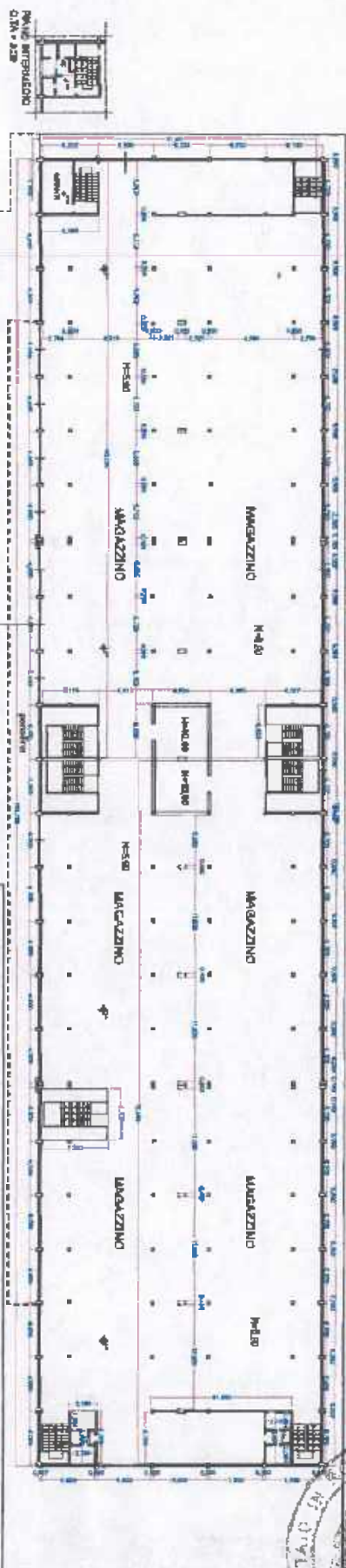


ROMA PROVINCIA
ARCH.
EUGENIO
MARI
N° 154
SEZ. 1
ORDINE DEGLI ARCH.

Rilievo dello stato di fatto
PIANO TERRA
MAGAZZINI
H = 5,80

2003

ALLEGATO N°4:
Rilascio edificio M.P.T



9-10-2013

1200

July 1759
(partially on old calendar)

Jul 1812

July 1997

PLATE 1813

— — — — —
p. Dec 14/37

André

Dr. H. H. H. H.

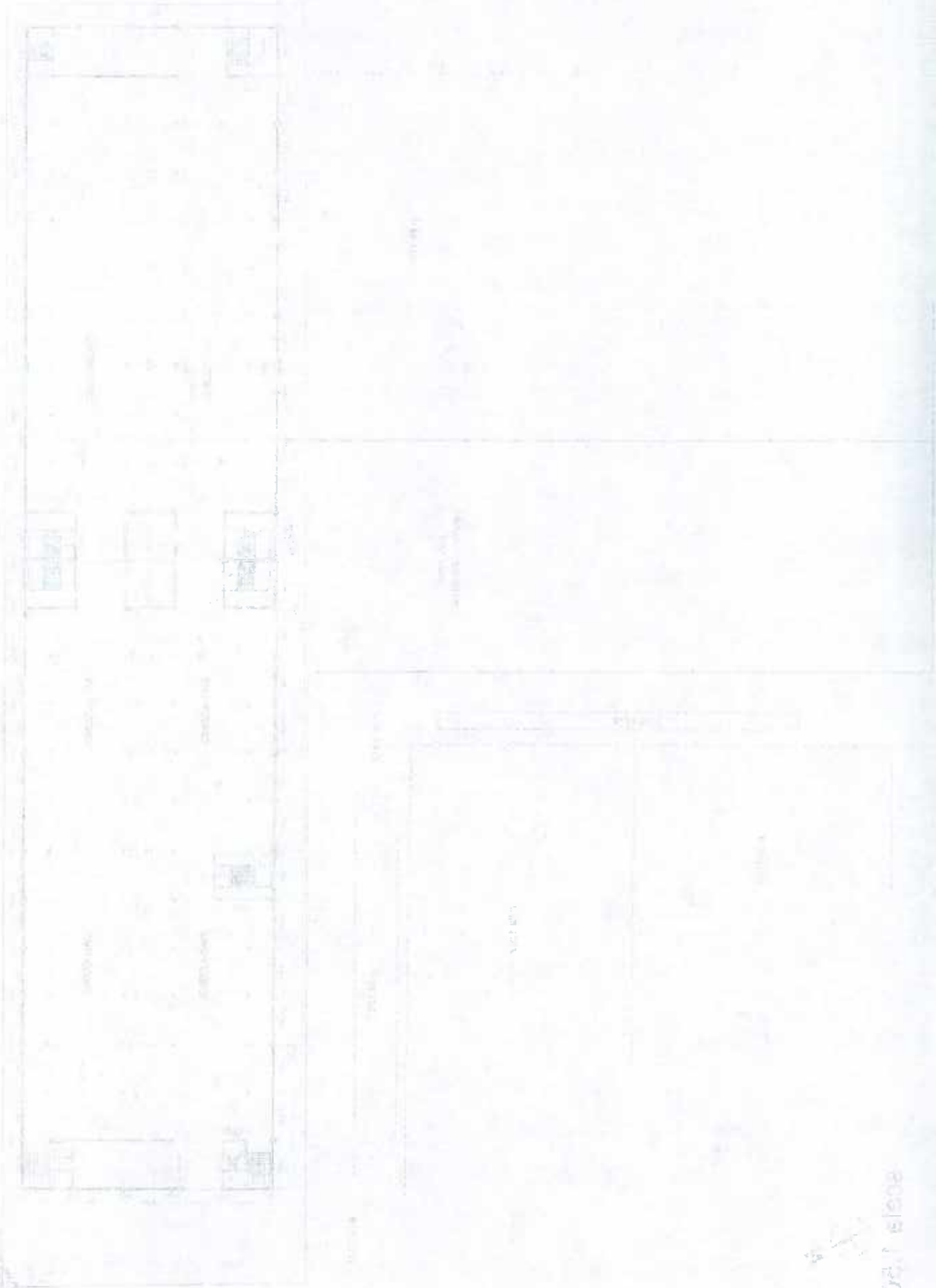
Scale 1.500



Superman



002.1 1500



DISTACCO EDILIT BRASOW TELECOMUNICACAO SPA

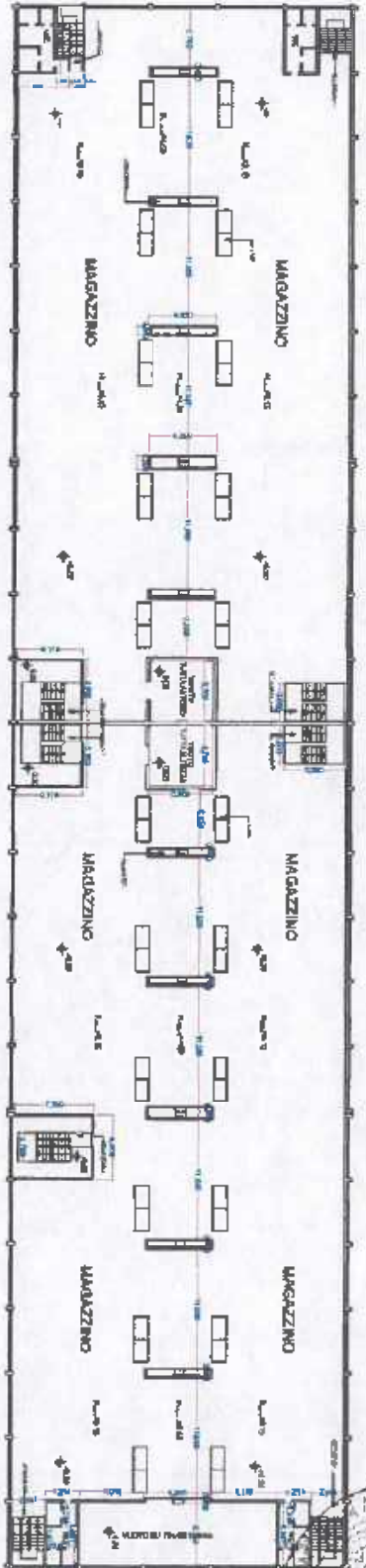
EDIFICIO M

DISTACCO FINANCIA REGIONAL FV20

SECRETARIA

EDIFICIO M

Rilievo dello stato di fatto
PIANO PRIMO
MAGAZZINI
H/MED = 4,9



Pila 1785

Pila 1812



scala 1.500



Griffini

Murru



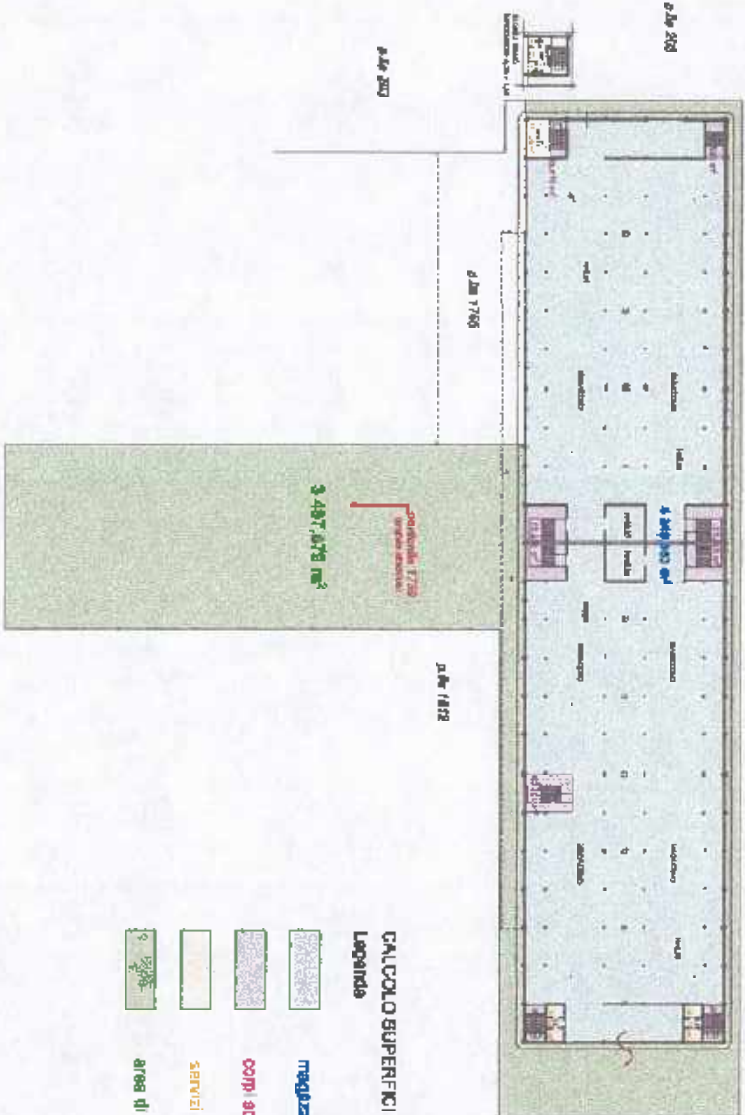
ALLEGATO N. 1
Rilievo edificio M. 1

EDIFICIO M

Fig. 1007 p. Ila 203 sub 8
(con ipotesi di inquadramento nel sottopiede n. 1759)

PIANTA PIANO TERRA
Scala 1:200

File 800



File 18/2

PIANTA PIANO 1°
Scala 1:200



ALLEGATO N°10:
Riconoscimento delle superfici Edificio M

CALCOLO SUPERFICI

Legenda

	magazzini/depositi	8.211,35 m²
	com. scala	208,50 m²
	servizi	174,11 m²
	area di pertinenza	3.487,48 m²

Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva (p.T. + p.1°):

8.651,00 m²

VOLUME Lordo complessiva (p.T. + p.1°):

94.295,90 m³ (p.T. 100 m³ x 10,20 m)

Area esterna di pertinenza

3.487,48 m²

Superficie

Murru



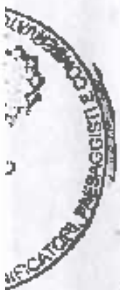
1990, 1991, 1992, 1993



Riconoscimento della superficie Edificio N



15912-
W
FU



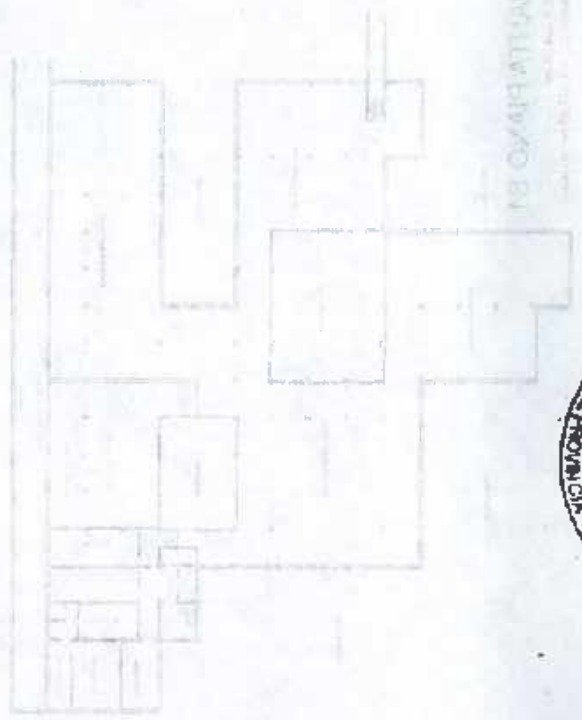
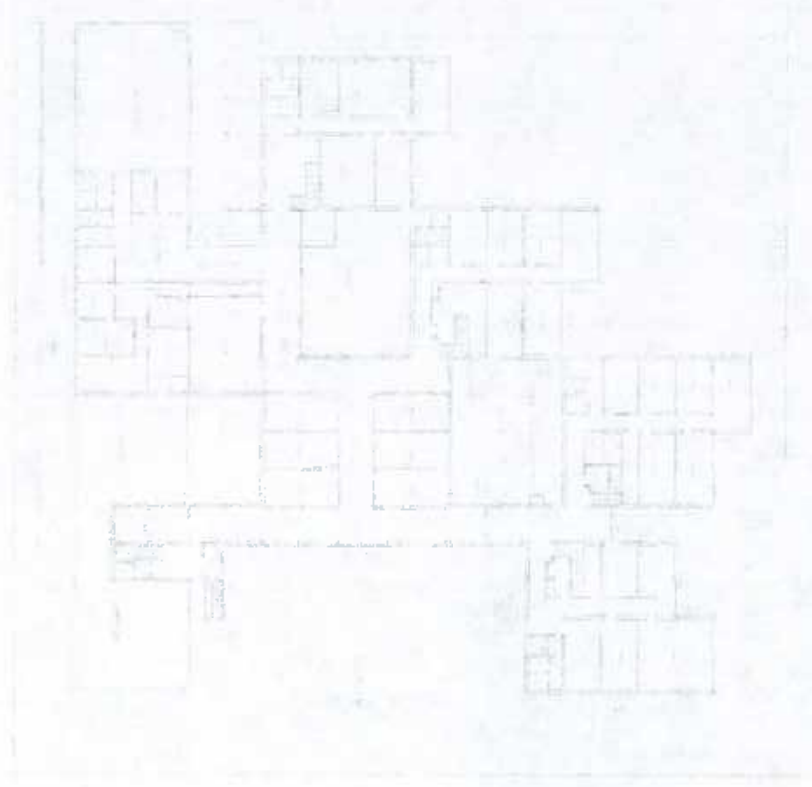
Yours truly

Handwritten signature

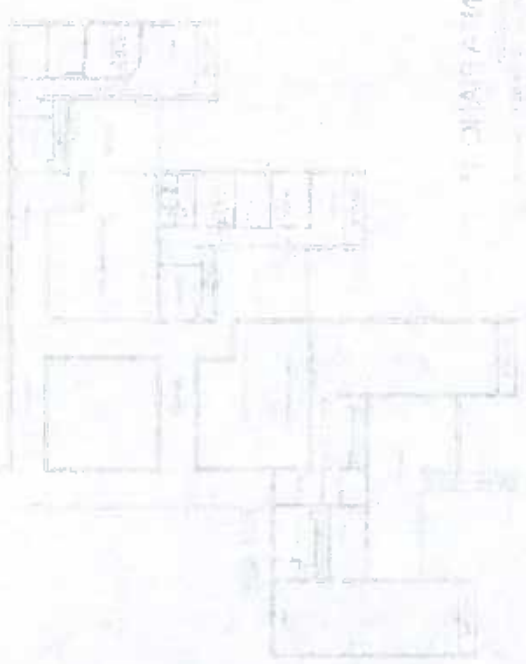
AD ROMAN PROVINCE * ORDER

PROVINCIAL BY

APPROXIMATE



PLAN A B C D E



EDIFICIO M
Fg 1005 b 119 1298 and 5
sc 1:200

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0858049del 19/12/2014

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

Via Anagnina

civ. 203

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1007

Particella: 1789

Subalterno: 2

Compilata da:

Perciballi Luca

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

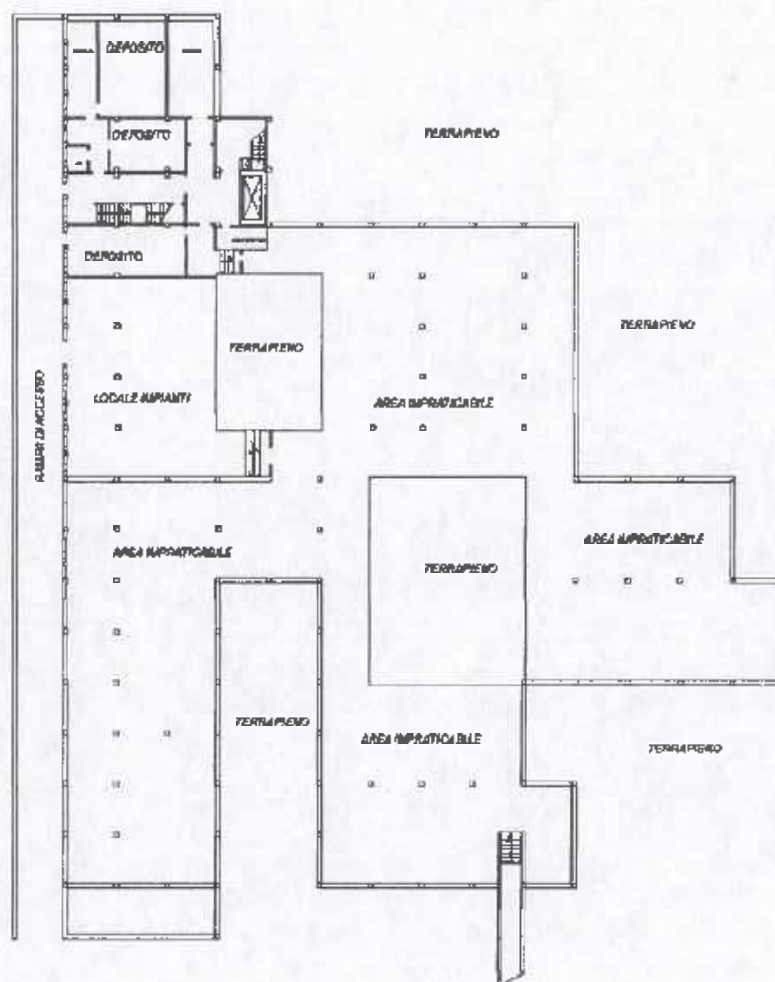
N. 09917

Scheda n. 1

Scala 1:500

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H 2.70

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



VIA DI CAMPO ROMANO

Ufficio Provinciale di Roma - Comune di ROMA (F501) - Foglio 1007 - Particella 1789 - Subalterno 2



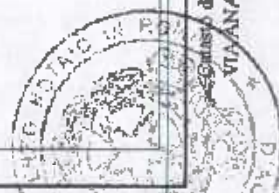
Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2022 - n. T13954 - Richiedente: MRNGNE51C06C783X

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

Super

Luca Perciballi

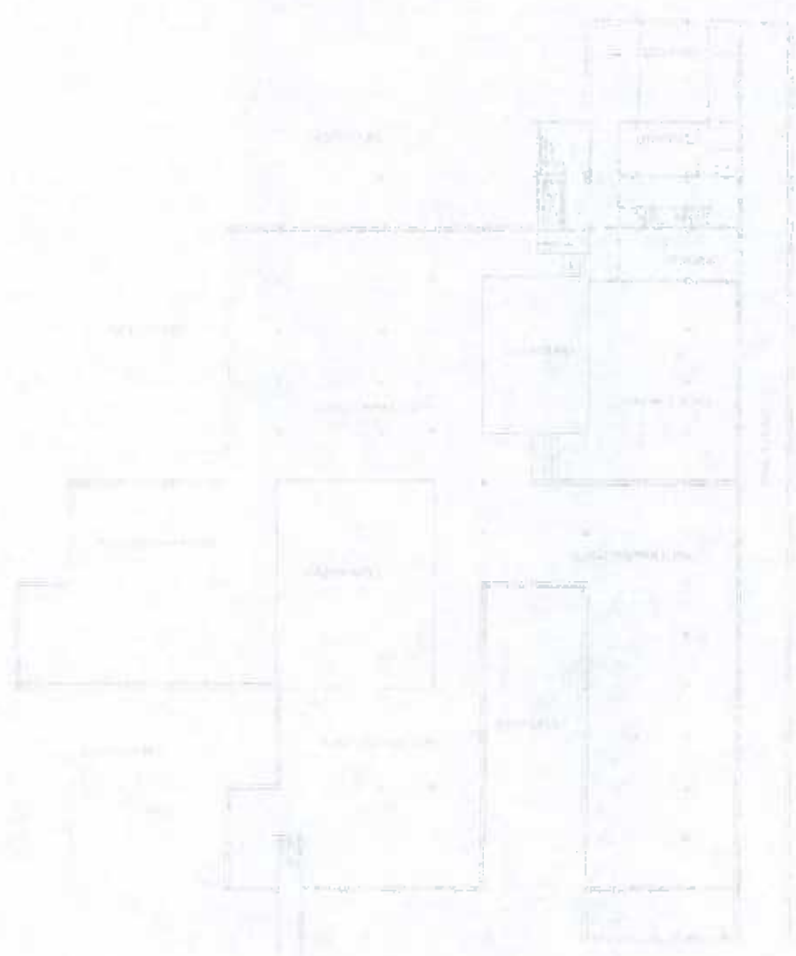


Agenzia delle Entrate
 CATAIO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Denominazione dell'immobile:
 Indirizzo:
 Catasto:
 Foglio:
 Part. 1000
 M. 1000

ALLEGATO N. 1011
 Piano di prima sottorada
 N. 1000

PIANO PRIMO SOTTO RADA
 N. 1000



Nota: Il presente piano è stato redatto in conformità con le disposizioni del regolamento...

Nota: Il presente piano è stato redatto in conformità con le disposizioni del regolamento...

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

Dichiarazione protocollo n. RM0858049del 19/12/2014

Planimetria di n.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

Sehada n. 2

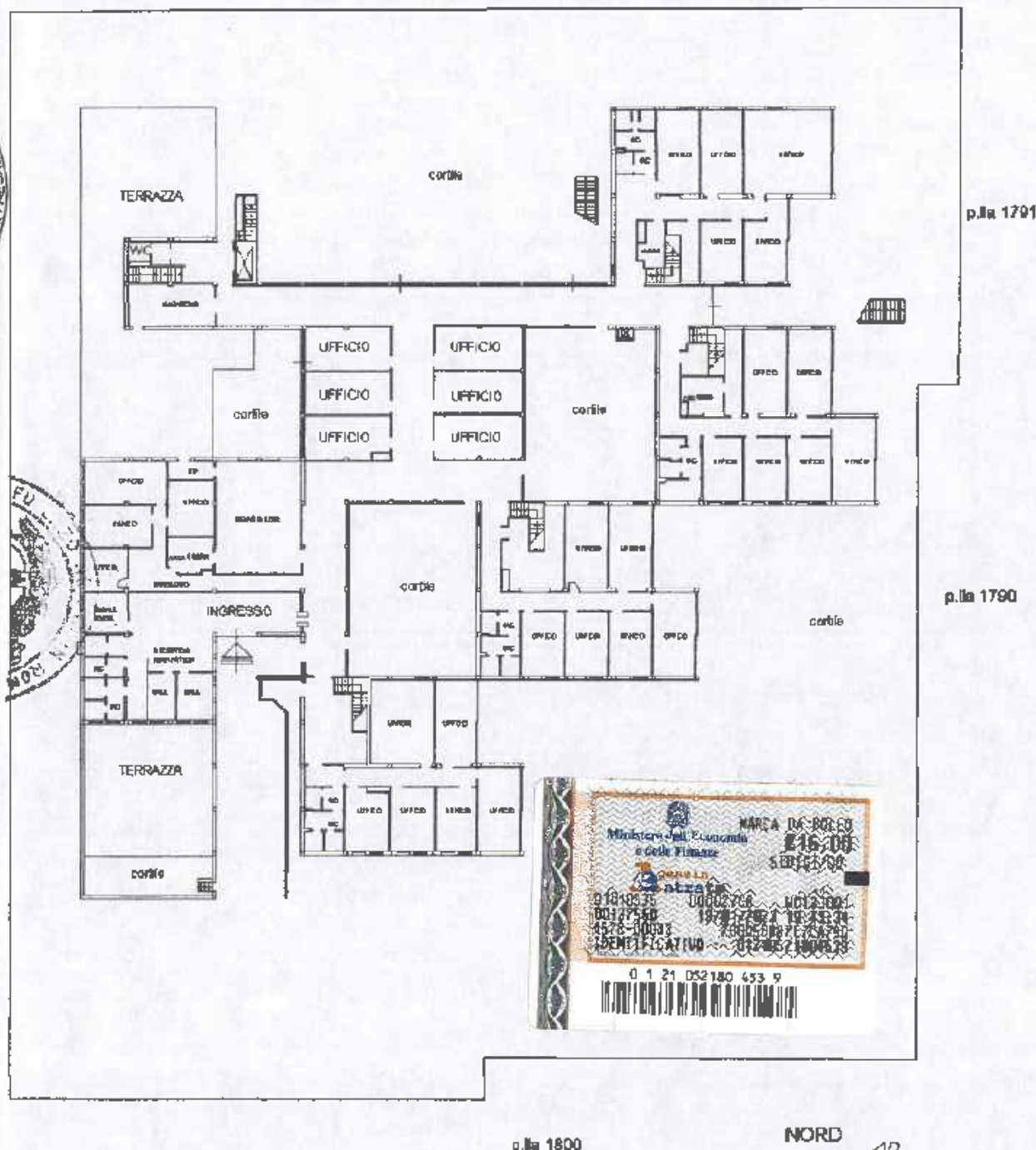
Scala 1:500

**PIANO TERRA
UFFICI - H 2.85**

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



VIA DI CAMPO ROMANO



Ultima planimetria in atti

Data: 03/07/2022 - n. T13954 - Richiedente: MRNGNE51C06C783X

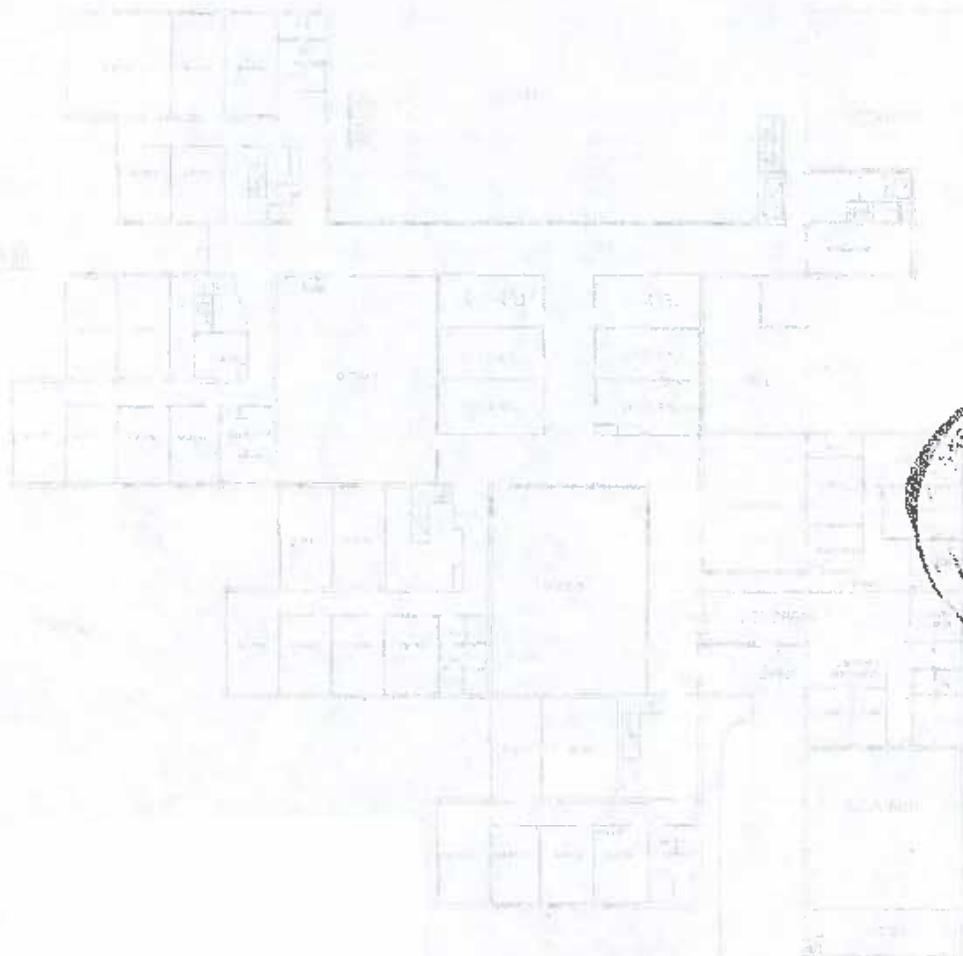
Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

Ufficio Provinciale di Roma - Agenzia delle Entrate - Situazione al 03/07/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1007 - Particella 1789 - Subalterno 2 >
VIA ANAGNINA n. 203 Piano S1-T - I

Agente delle Indagini
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

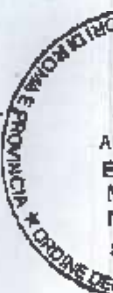
PIANO TERRA
 UFFICIO - H. 232

ALLEGATO N. 1232
 - Spazio riservato al
 Ufficio di Roma



NORD

DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM08580492e1 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

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

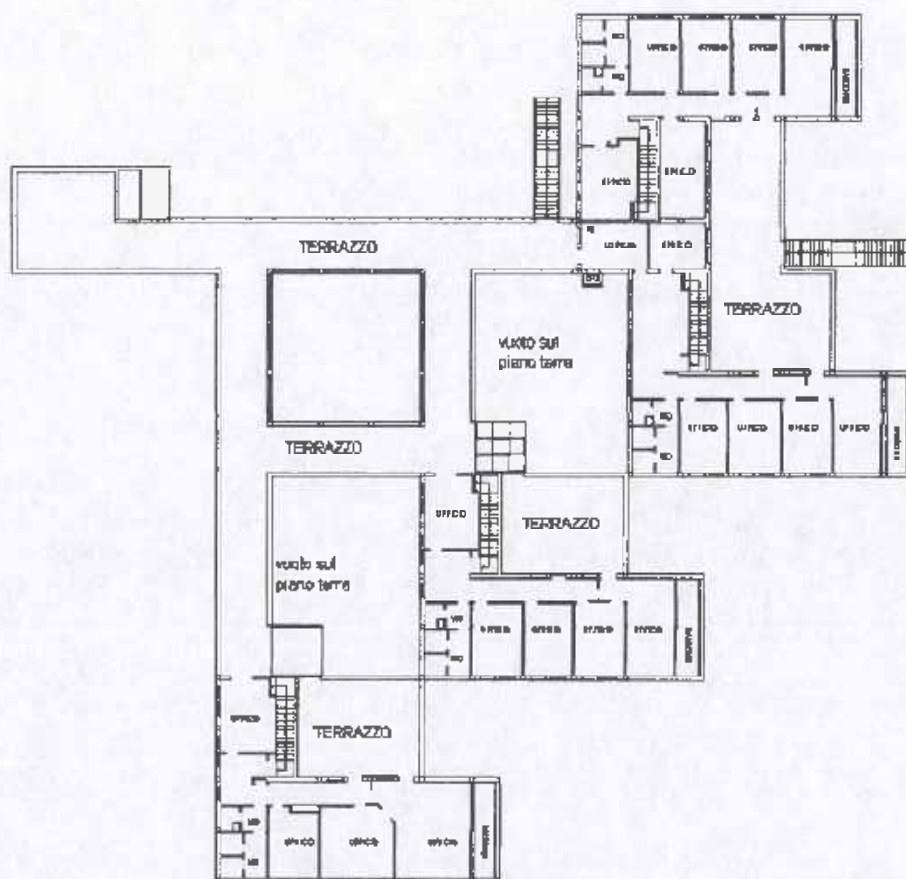
N. 09917

Scheda n. 3

Scala 1:500

PIANO PRIMO
UFFICI - H 2.85

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



p.la 1800

NORD

Ultima planimetria in atti

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

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

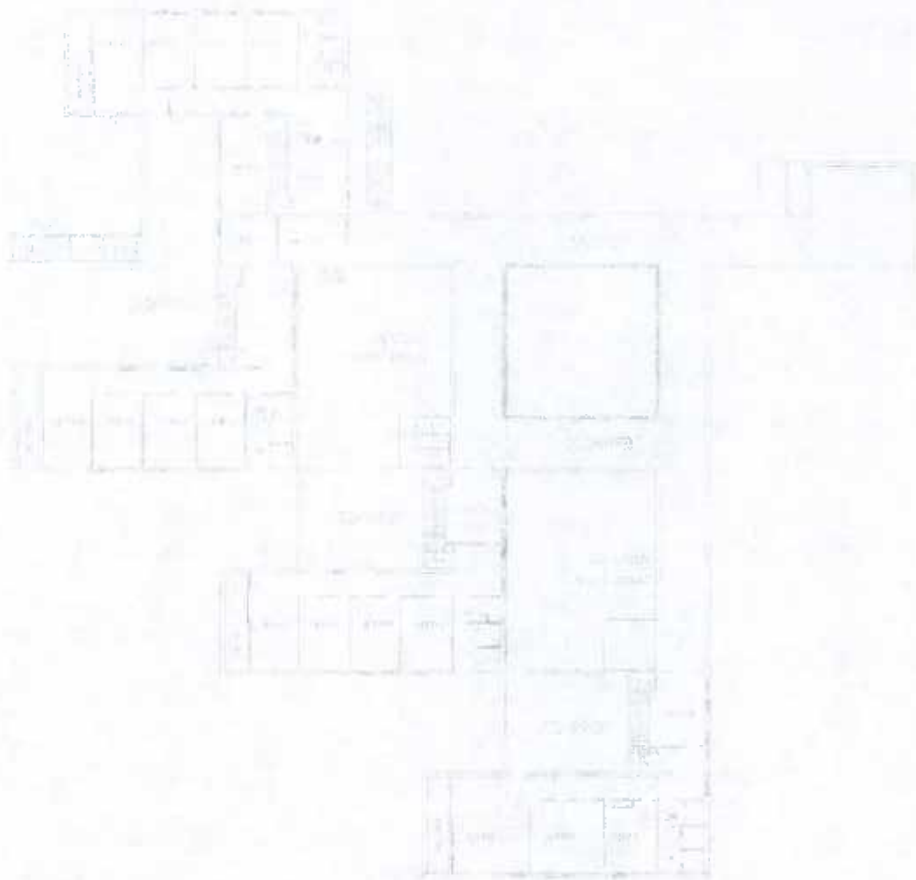
Ufficio del Catasto del Fabbricati - Situazione al 03/07/2022 - Comune di ROMA(E501) - < Foglio 1007 - Particella 1789 - Subalterno 2 >
VIA ANAGNINA n. 203 Piano S1-T - 1

Ag. delle Fabbriche
 CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

Foglio n. 1
 Mappa n. 100

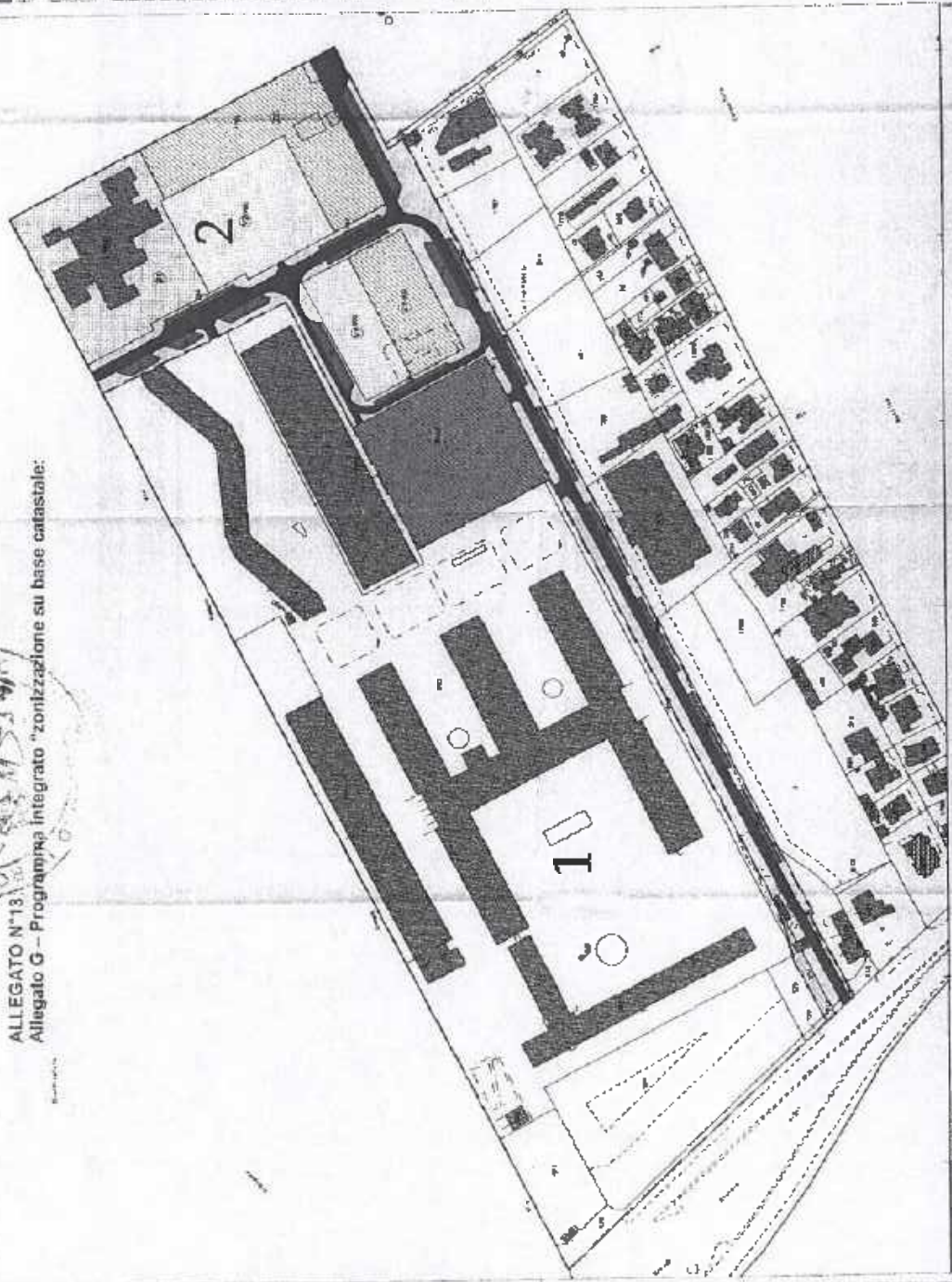
PIANO PRIMO
 UFFICI - N. 58

ALLEGATO N. 100
 Piano di fabbricati
 della Fabbrica N. 58



DIREZIONE PROVINCIALE
 DI ROMA

100

[illegible]

Superior Power. All other





AR
EU
MA
N° 1
SEZ.
GRUPPO LEGUAR

Сопс. л' 224537

IL DIRETTORE

di mq 8.000,00
203 T7 e T9 e M

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 124/94;

RILASCIA

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :

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.

Bruno RISPOLI

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

IL CONCESSIONARIO

PER DELEGA ERICSSON TLO
P. P. Hall



MONICA * OROLOGIO
N
SE



197 029100 0200

Prot. n° 000196764
Anno 86COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDOM. EDILIZIO

Conc. n° 71146

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Vista la domanda presentata da FATME SPA

Codice Fiscale 00412200585

Registrata il 29/09/86

al n° di Prot. 86/000196764/D&A della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per ristrutturazione/frazionamento
con destinazione d'uso Ufficiodi mq 2.192,00
203 M1

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli;

Visti i pagamenti sul c/c n° 256000 per L. 53.262.000 a titolo di obblazione

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

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

Vista la legge 27 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 785 e successive modificazioni ed integrazioni

Vista la legge 28 Gennaio 1977 n° 14;

Vista la legge 28 Febbraio 1985 n° 47;

Vista la legge 724 del 23 Dicembre 1994;

Visto il Decreto legge 30 del 26/06/1996;

Visto l'art. 6 quater del D.L. 8/12/91 così come modificato in sede di conversione legge 32 16/3/91

Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 21 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94:

RILASCIATA

Il 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'accatastamento effettuato e depositato
con il n° 1691/85

la presente autorizza alle seguenti destinazioni d'uso:

- Ufficio mq 2.192,00

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato sull'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
senza alcuna responsabilità 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

IL DIRIGENTE SUPERIORE

Ing. Riccardo Lenzini

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

IL CONCESSIONARIO

Per delega



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

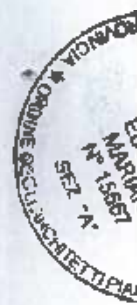
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





S.P.Q.R.

Dipartimento VI Ufficio Speciale Condono Edilizio
Certificato di Abitabilità

Repertorio n. 2737 del 2000

IL DIRETTORE

Vista la istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollo
86/ 196764/ 17 Prog. O l. 47/85 e per la quale e' stata rilasciata
la concessione prot n. 71146 al Sig. ericsson telecomunicazioni 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 della leggi 47/85 e 724/94

presentata dal Sig. ERICSSON T.I.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

GERBALDI 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 D.P.R. 425 del 22 aprile 1994;

Visto l'accatastamento 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 a
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

VISTO IL CERTIFICATO DI ABITABILITA'

Bruno RISPODI

PER DELEGA

ERICSSON TELECOMMUNICATIONS SPA







CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA

di un manufatto in c.a. prefabbricato denominato M
realizzato dalla Soc. F.A.T.M.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'A
bo Professionale dei Geometri al n. 1267 di Roma e Pro
vincia, con studio in Roma Via Graziano, 6 con C.F.
GRBGNI43R14H50IM, 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 mc. 45330.

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 500 Kg/mq.

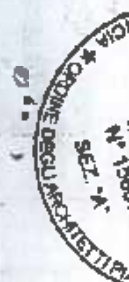
Considerando che:

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



Gerbaldi Gino *[Signature]*





di tutta la zona sulla quale sussiste il complesso.

ATTESTA

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

Roma 12/3/86

Il tecnico



Giuseppe Vignani



2180

6.11.1

1.11.1