

# Consulenza Tecnica Immobiliare

---

Codice Stima 70/AM/16

---

## Relazione di stima analitica

### Committente:

**UNIONCAMERELAZIO SERVIZI srl in liquidazione**

---

### Ubicazione immobile oggetto di stima :

**Comune di Roma - Viale delle Terme di Caracalla 69-71**

---

### Consulenti :

#### **Ag.Im. Piero Fenizi**

Consulente Tecnico Immobiliare

CTU Tribunale Ordinario Di Roma

Valutatore accreditato Borsa Immobiliare di Roma della CCIAA di Roma

Perito Esperto iscritto presso la C.C.I.A.A. di Roma

Studio Via Della Conciliazione, 15 – 00058 Santa Marinella (RM) cell 349.4940098

#### **Ag.Im. Stefano Pacetti**

Consulente Tecnico Immobiliare

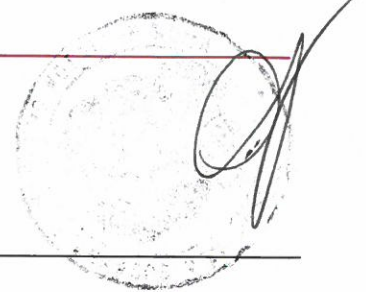
CTU Tribunale Ordinario di Rieti

Valutatore accreditato Borsa Immobiliare di Roma della CCIAA di Roma

Perito Esperto iscritto presso la C.C.I.A.A. di Rieti

Studio Via di S.Erasmo, 23 – 00184 Roma tel. 06.87463548 – cell. 338.1705709

---



### Conferimento incarico

Con riferimento alla richiesta di stima della Unioncamerelazio Servizi s.r.l. in liquidazione, commissionata alla Tecnoborsa S.c.p.a., per la valutazione dell'immobile sito in Roma Capitale, Viale delle Terme di Caracalla 69/71, la Tecnoborsa S.c.p.a., in data 4 maggio 2016, protocollo n. 70/AM/16, conferiva incarico ai Consulenti Tecnici Ag.Im. Piero Fenizi e Stefano Pacetti per effettuare e redigere la stima dell'immobile di cui trattasi.

### Documentazione trasmessa e acquisita

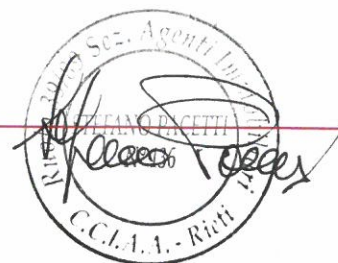
Il Committente, unitamente al conferimento d'incarico trasmetteva la seguente documentazione:

- Copia della planimetria di progetto;
- Visura catastale;
- Stralcio contratto di locazione.

In fase preliminare e successivamente all'incarico della presente stima sono state acquisite dai consulenti le seguenti documentazioni:

- Rapporto fotografico;
- Estratto di mappa del 29/04/2016, prot. N T90292/2016;
- Visura storica per immobile del 29/04/2016;
- Stralcio Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma n. 1/2016 rione San Saba R21.

Ag.Im. Piero Fenizi – Ag.Im. Stefano Pacetti





**Quesito**

*Si richiede l'accertamento del valore venale di mercato dell'immobile sito in Roma Capitale, Viale delle Terme di Caracalla, 69/71, nello stato attuale d'uso e manutenzione, esente da vincoli locativi.*

**VALUTAZIONE**

In relazione all'incarico affidato, i sottoscritti Agenti Immobiliari Piero Fenizi e Stefano Pacetti rispettivamente iscritti al Ruolo n.1386 tenuto dalla C.C.I.A.A. di Roma e Ruolo n. 136 tenuto dalla C.C.I.A.A. di Rieti, entrambi C.T.U. del Tribunale Ordinario di Roma e Tribunale Ordinario di Rieti, debitamente autorizzati dalla legge professionale 39/89 alla Consulenza Tecnica in materia Immobiliare, procedono alla redazione della presente stima per l'accertamento di quanto richiesto dal Committente con il quesito indicato.

I sottoscritti terranno conto della documentazione e delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in corso di stima e del sopralluogo avvenuto in data 29/04/2016 e 05/05/2016.

**Indicazione territoriale**

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è posto in Roma Capitale e precisamente in Viale delle Terme di Caracalla 69/71 e vicolo Antoniniano, nel tratto compreso tra Piazza Numa Pompilio e le Mura Aureliane, nel centro storico della città Rione San Saba, codice R21, che si sviluppa su una superficie territoriale di ha 110,68 e confina con i Rioni Testaccio, Aventino e Celio.

Il primo piano regolatore di Roma (del 1909) istituì nel 1921, all'interno delle mura, i nuovi rioni popolari di San Saba e Testaccio, scorporati dal territorio di Ripa. San Saba, posto di fronte al Colle Aventino, prende il nome dall'antichissimo monastero medioevale ancor oggi punto di riferimento religioso e storico della zona.



La gestione Amministrativa ricade sotto la giurisdizione del I° Municipio di Roma Capitale.

### **Contesto di zona**

L'immobile oggetto di stima, ubicato in un contesto di particolare pregio, come già evidenziato, si trova in Viale delle Terme di Caracalla 69/71 e presenta attualmente un accesso anche su vicolo Antoniniano.

L'area si colloca sulla destra dell'ampio viale alberato in direzione centro città, ad una quota leggermente superiore rispetto a quella stradale e presenta forma trapezoidale con il lato più lungo di circa metri 105 a confine con Viale delle Terme di Caracalla, con profondità variabili mediamente di metri 20.

Confina a sud-ovest con il predetto Viale delle Terme di Caracalla, a sud-est con il primo tratto di Vicolo Antoniniano, a nord-est con il successivo tratto di Vicolo Antoniniano ed a nord-ovest con proprietà Comunale.

Importante sottolineare che ci troviamo in centro storico con vincolo del parco archeologico e del complesso delle Terme di Caracalla; nella zona, completamente immersa nel verde, trovano ubicazione alcune residenze raggiungibili dal Vicolo Antoniniano.

### **Descrizione**

Il fabbricato oggetto della presente relazione di stima è costituito da tre principali corpi di fabbrica di larghezza e lunghezza diversa, che creano un movimento frastagliato che si affaccia sull'area a verde antistante, degradante verso il filo stradale di Viale delle Teme di Caracalla; l'edificio si sviluppa su un solo piano fuori terra ed un parziale piano interrato posto sotto al primo corpo di fabbrica, a confine con il primo tratto di vicolo

*Piero Fenizi*  
*Stefano Pacetti*







Antoniniano; la copertura dei corpi di fabbrica è realizzata con due falde di tetto con colmo centrale, rivestite con tegole alla romana. I prospetti esterni verso la strada sono caratterizzati da ampi finestroni, le restanti parti murarie sono rifinite con listelli in cotto.

Il piano interrato, collegato tramite una scala interna, si sviluppa, come precedentemente accennato, sotto il perimetro dell'edificio principale che risulta anche quello con maggiore volumetria.

Completa la proprietà un giardino di circa 1.800,00 mq.

Il fabbricato è stato recentemente oggetto di ristrutturazione e riqualificazione urbana e trasformazione dell'uso da commerciale a terziario.

L'intervento di ristrutturazione e di riqualificazione si è articolato principalmente su due temi: il primo, puramente distributivo; il secondo di riqualificazione ambientale attraverso interventi tesi a facilitare la percezione dell'organismo storico- culturale del paesaggio, ad attivare e a recuperare il più possibile aperture visive e a migliorare le visuali anche passive sul paesaggio.

Lo spazio esterno si articola, percorrendolo longitudinalmente e parallelamente all'edificio, in una sequenza di spazi disarticolati tra di loro.

Il progetto, partendo da questa lettura, tenta attraverso una serie di segni trasversali naturali e l'inserimento di elementi vegetali che rispettano le caratteristiche e l'identità del luogo, di riorganizzare l'area esterna. Quest'ultima dovrà costituire un punto di continuità ambientale con l'intorno attraverso la riqualificazione dei materiali pavimentali e la sistemazione delle aree a verde.

I segni trasversali naturali proseguono come tracce anche all'interno dell'edificio stabilendo una relazione diretta tra interno ed esterno.

*Piero Fenizi*





Le dimensioni principali dell'immobile sono in lunghezza circa cento metri e trasversalmente da circa cinque metri a sette.

Al corridoio di distribuzione principale si accede dall'ingresso centrale, situato in corrispondenza della scalinata esterna che costituisce l'accesso pedonale su Viale delle Terme di Caracalla. In questa parte centrale è situato l'ingresso principale adibito a reception e a destra un'ampia zona dedicata a servizi igienici, suddivisa a sua volta in tre zone destinate a bagni donne, bagni uomini e bagno per i diversamente abili.

Proseguendo attraverso un ampio disimpegno si accede a quattro ambienti di cui due ad uso ufficio e quelli più ampi a sale polifunzionali di diversa superficie destinate a piccole attività congressuali.

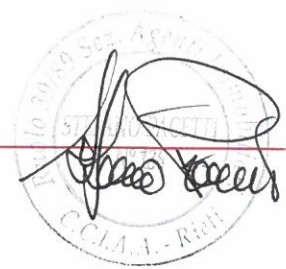
Sempre a ridosso della zona servizi è collocata una scala che collega alla zona interrata, adibita a locali magazzino, ripostiglio e locale tecnico.

Dall'ingresso, procedendo verso sinistra, percorrendo il corridoio si attraversa una sequenza di uffici di diverse dimensioni con una interruzione al centro utilizzata come collegamento verso l'esterno; successivamente è collocata un'altra zona dedicata a servizi con uscita verso il giardino e un altro blocco di uffici, anche questi di diverse dimensioni.

Sempre proseguendo si arriva ad una zona dell'edificio più articolata, dove sono inseriti altri uffici e un altro blocco di servizi igienici.

Il corridoio, che distribuisce tutti gli ambienti, si articola con forme differenti, sia nella sua dimensione trasversale che nell'articolazione delle quote.

Particolare attenzione è stata posta al tema dell'accessibilità e dell'abbattimento delle barriere architettoniche, per una completa fruizione degli spazi distributivi e di lavoro, mediante la realizzazione di rampe con pendenza a norma.





In corrispondenza dell'accesso carrabile è situata una zona dedicata a parcheggio realizzata con pavimentazione in ghiaietto di selce stabilizzata con grigliato in pvc totalmente permeabile.

Di seguito si elencano sinteticamente le principali caratteristiche e finiture dell'immobile:

pavimentazioni in pietra di basalto a disegno irregolare, divisioni interne in pareti vetrate e pareti rivestite in intonaco civile con elementi in laminato tipo legno naturale, corpi illuminanti inseriti nel soffitto.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con termoregolazione per singoli ambienti, i serramenti esterni sono realizzati con infissi in metallo e vetri trasparenti, le porte di accesso sono in metallo con sistema antipanico, l'unità immobiliare dispone di impianti realizzati a norma vigente così come cablatura per rete lan, sono presenti impianto di rilevazione dei fumi e video sorveglianza e impianto d'allarme.

Esterno:

Frangisole in corrispondenza delle grandi finestrate realizzati con telai in ferro e canne di bambù a disegno verticale, un muretto di sostegno e completamento, nella parte bassa tra la recinzione esistente e la quota stradale, l'accesso pedonale in corrispondenza della scalinata è realizzato in ferro scorrevole e motorizzato, l'accesso carrabile è realizzato con cancello in ferro scorrevole motorizzato, la recinzione è realizzata con elementi in ferro posizionati sulla muratura.

Dalla documentazione trasmessa risulta che l'immobile, attraverso il progetto realizzato, rientrerebbe nella classificazione di tipo "strutturato" o "intelligente", definita da norme internazionali in classe A "spazi ad uffici di alta qualità", possedendo i seguenti requisiti:

Pianta flessibile - Abbattimento delle barriere architettoniche - Pavimento galleggiante o controsoffitto - Dotazioni moderne - Idoneità alle norme e





requisiti di sicurezza - Area a parcheggio privato - Aree o spazi esterni -  
Giardini - Depositi - Cantine - Archivi - Ambienti destinati al ristoro - Ecc.

### **Regolarità urbanistica**

In base al vigente PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Roma, l'immobile ricade nel sistema insediativo "Città Storica" "Edifici speciali isolati di interesse storico architettonico e monumentale". Non è vincolato ai sensi della Legge 1089/1939 ma è gravato da vincolo di tutela delle bellezze naturali e paesistiche.

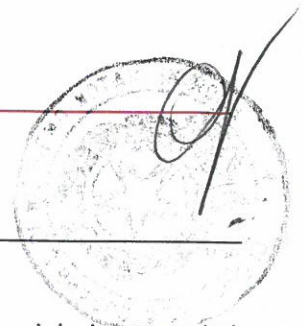
I lavori di ristrutturazione, come evidenziato dalla Committente, sono stati realizzati con la direzione lavori dell'Architetto Filippo Egidi con inizio lavori 02/07/2012 a seguito di presentazione, presso il Comune di Roma I° Municipio Regione Lazio, della D.I.A. protocollo 40637 del 21/05/2012.

### **Identificazione catastale**

In relazione alla visura storica per immobile richiesta presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali, visura n. T88457 effettuata in data 29/04/2016, l'immobile è censito al Catasto fabbricati di Roma Capitale al foglio 522, particella 16, zona censuaria 3, categoria D8, rendita catastale € 60.912,00 dati derivanti da variazione nel classamento del 31/01/2014 n. 13245.I/2014 in atti dal 31/01/2014 (protocollo n. RM0070337) variazione di classamento, Viale delle Terme di Caracalla 69/71 piano T/S1 dal 19/12/2012 intestato a Unioncamerelazio Servizi s.r.l. sede in Roma proprietà 1/1







***Criteria per il computo della superficie commerciale***

In relazione alla determinazione della superficie commerciale i sottoscritti ritengono congrue le misure rilevate dalle planimetrie fornite dalla Committente; alle superfici avanti indicate verranno applicati i seguenti criteri:

**Criteria per il computo della superficie commerciale adottate dalla Borsa Immobiliare di Roma-Camera di Commercio di Roma (ex Norma UNI 10750)**

*Per il computo della superficie commerciale vendibile, deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera:*

- *la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box ecc.).*

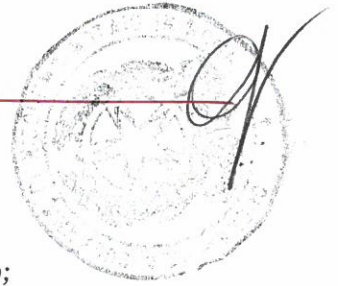
*Il computo delle superfici inerenti la superficie commerciale deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) *100% delle superfici calpestabili;*
- b) *100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;*
- c) *50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.*

*Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:*

- a. *25% dei balconi e delle terrazze scoperte;*
- b. *35% dei balconi e delle terrazze coperte chiuse su tre lati;*
- c. *35% dei patii e porticati;*





- d. 60% delle verande;
- e. 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- f. 15% dei giardini di appartamento;
- g. 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

**Tabella determinazione consistenze immobiliari**

Descrizione	Superficie coperta rilevata mq	Superficie scoperta rilevata mq	Coefficiente applicato %	Superficie parametrata mq
Superficie piano terra	656,36		100%	656,36
Superficie piano interrato	186,15		50%	93,08
Superficie area residua a giardino		1.800,64	15%	270,10
<b>Superficie commerciale mq</b>				<b>1.019,53</b>

Si dichiara che la superficie commerciale ai fini della presente stima risulta pari a mq 1.019,53

**Metodo di valutazione**



La stima terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente con il quesito posto, nonché degli accertamenti svolti sull'andamento del mercato immobiliare.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente relazione di stima, i sottoscritti adotteranno il seguente metodo di valutazione:

**a) Valutazione comparativa, valore venale:**

Per la comparazione saranno rilevate le quotazioni dei valori correnti di mercato pubblicate nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, 1° numero 2016, con particolare riferimento alla zona territoriale di appartenenza, Rione San Saba codice R21 nonché alla tipologia immobiliare, che nel caso specifico si riferisce ad uffici.

Alla quotazione selezionata saranno applicati i coefficienti incrementativi/decrementativi per individuare il valore unitario di stima, con la nota formula €/mq.

Il valore unitario di stima - €/mq - per il totale delle superfici, come convenzionalmente paramtrate negli elaborati tecnici trasmessi, produrrà il più probabile valore di mercato.

**b) Valutazione a reddito capitalizzato**

Verrà determinato il reddito annuo in base al canone corrisposto ovvero di mercato accertato, prendendo a base di calcolo le quotazioni locative corrispondenti alla tipologia immobiliare che ci occupa nel territorio di competenza; alle quotazioni verranno applicati i coefficienti incrementativi/decrementativi propri dell'unità immobiliare, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria al valore unitario €/mq/mese. A tale





reddito verrà applicato il tasso di rendimento più appropriato, determinando così il valore immobiliare a reddito capitalizzato dell'immobile oggetto di stima.

Al fine di ridurre le fluttuazioni di mercato attualmente rilevate i sottoscritti adotteranno la media dei valori accertati producendo il più probabile valore di mercato.



**a) Valutazione comparativa**

Ai fini della presente relazione di stima, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare descritta, la sua ubicazione, accertati i valori correnti di mercato pubblicati nel Listino Ufficiale, 1° numero 2016 della Borsa Immobiliare di Roma, con riferimento alle tipologie uffici, ubicate nella zona di riferimento, valutata la consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, l'incidenza dell'area, il particolare contesto di zona, lo stato di conservazione e manutenzione, i sottoscritti Agenti Immobiliari ritengono congruo applicare alla quotazione ordinaria rilevata un coefficiente incrementativo pari a 1,66.

Calcolo:

quotazione ordinaria rilevata €/mq 4.100,00 x coefficiente incrementativi 1,66 = valore unitario di stima €/mq 6.806,00

valore unitario di stima €/mq 6.806,00 x superficie commerciale mq 1.019,53 = valore venale di mercato € 6.938.921,18

**valore di mercato € 6.938.921,18**

*Piero Fenizi*



**b) Valore a reddito capitalizzato**

I sottoscritti, in relazione alla documentazione trasmessa, in particolare al contratto di locazione in essere con la Tecnoborsa S.C.p.A., la quale detiene la quasi totalità della superficie dell'immobile corrispondendo un canone di locazione calcolato su un parametro di € 22,00 mq/mese, procederanno all'accertamento del canone locativo in relazione al parametro risultante nel citato contratto, come meglio si evidenzia dal successivo calcolo:

Al fine di determinare la stima della capitalizzazione i sottoscritti ritengono adeguato applicare il tasso di rendimento del 3,95 % lordo annuo valutato ai fini di dell'attuale situazione di mercato.

Calcolo:

Parametro valore locativo €/mq mese 22,00 x superficie commerciale mq 1.019,53 = canone mensile € 22.429,66

canone mensile € 22.429,66 x 12 mesi = canone annuo € 269.155,92

canone annuo € 269.155,92 x 100 : tasso di rendimento 3,95 % = valore a reddito capitalizzato € 6.814.073,92

**valore a reddito capitalizzato € 6.814.073,92**

**Conclusioni**

Come già evidenziato nel capitolo "metodo di valutazione" verrà effettuata la media dei valori accertati ai punti a) e b), al fine di ridurre le fluttuazioni riscontrate.

Calcolo

a) Valore di mercato € 6.938.921,18+ b) valore a reddito capitalizzato € 6.814.073,92: 2 =  
più probabile valore di mercato € 6.876.497,55



Ag.Im. Piero Fenizi – Ag.Im. Stefano Pacetti

**Si dichiara che per effetto di arrotondamento il più probabile valore di mercato è pari a**  
**€ 6.876.000,00**

I valori indicati potranno essere suscettibili di variazioni in più o in meno secondo il periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione dell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare ovvero per il mutare di leggi o normative che regolano i vincoli locativi o per eventuali normative fiscali o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

I sottoscritti, nel consegnare la presente relazione di stima, correttamente redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente formulati dal Committente.

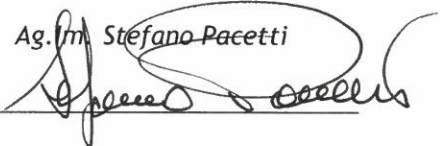
Roma, 6 maggio 2016

Ag.Im. Piero Fenizi



---

Ag.Im. Stefano Pacetti



---

Documenti allegati:

- Rapporto fotografico
- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetria di progetto;
- Stralcio Listino Ufficiale Borsa Immobiliare di Roma





Repertorio n. 17618

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 1 n. 4 del R.D.L. 14.7.1937 n. 1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il mese di maggio, il giorno sei,

6 maggio 2016

In Roma, Via Giovanni Nicotera n. 29.

Avanti a me dott.ssa Susanna Operamolla, Notaio esercente in Roma, iscritta nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO PRESENTI

1) il sig. STEFANO PACETTI, nato a Roma il 22 novembre 1949, residente a Tarano in Via Tenutelle n. 22

2) il sig. PIERO FENIZI, nato a Roma il 30 gennaio 1945 e residente a Santa Marinella (Rm) in Via Della Conciliazione n.15,

della cui identità personale sono certa, i quali mi hanno presentato la perizia che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco i componenti, i quali prestano quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

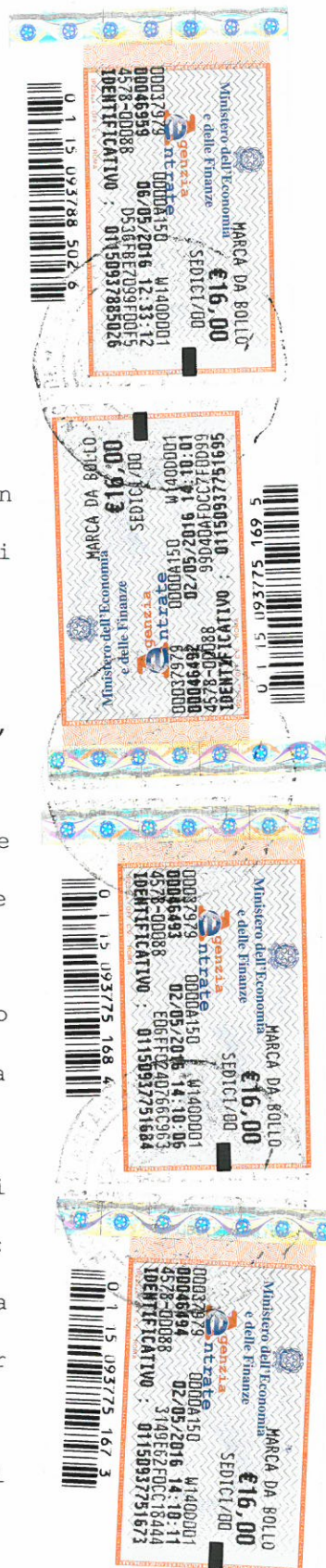
"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità".

Del che ho redatto il presente verbale, da me letto ai componenti, che lo approvano e sottoscrivono.

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia su una pagina.

*Stefano Pacetti*  
*Piero Fenizi*

*Susanna Operamolla*







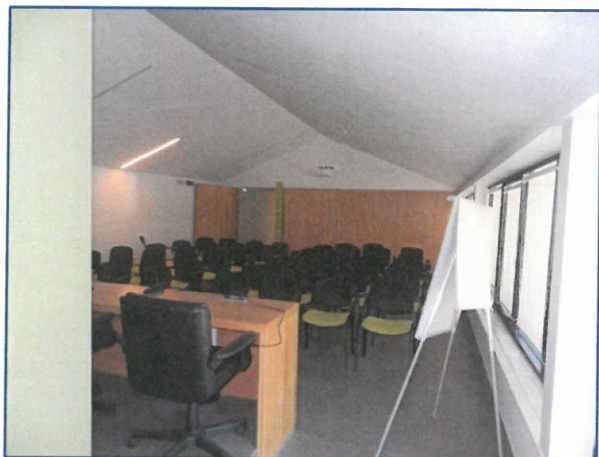
Handwritten signatures or initials.





PF





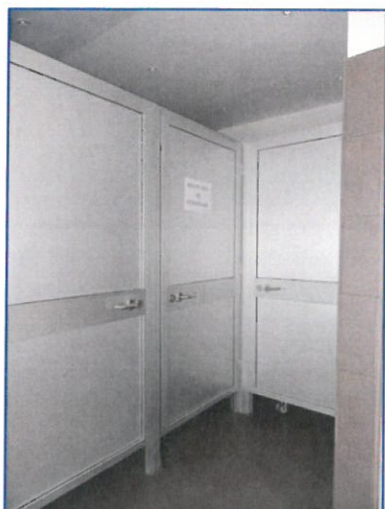
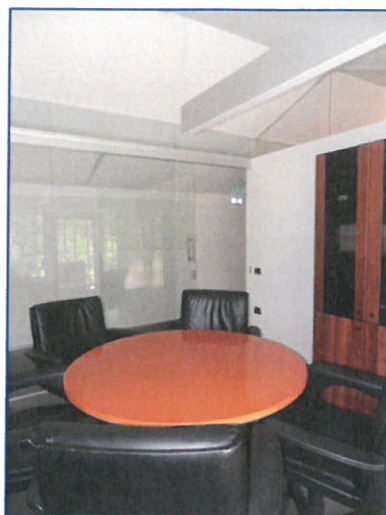
Two handwritten signatures in black ink, located at the bottom right of the page.





PF





*Handwritten signatures or initials.*





*[Handwritten signature]*



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2016

Data: 29/04/2016 - Ora: 10.52.55

Segue

Visura n.: T89856 Pag: 1

**Dati della richiesta** Comune di ROMA ( Codice: H501A)  
Sezione di SEZIONE A (Provincia di ROMA)  
**Catasto Terreni** Foglio: 522 Particella: 16

### Area di enti urbani e promiscui dal 15/09/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	
1	522	16	-	-	ENTE URBANO	24	57	Agrario Dominicale

ha are ca

Tabella di variazione del 15/09/2008 n. 19015.1/2008 in atti dal 15/09/2008 (protocollo n. RM1141455)  
**BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE**

**Notifica**  
Annotazioni eseguito allineamento con ncu

Mappali Fabbricati Correlati  
Sezione - SezUrb - Foglio 522 - Particella 16  
Sezione - SezUrb - Foglio 522 - Particella 99999

### Situazione dell'Immobile dal 24/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	
1	522	16	-	-	ENTE URBANO	24	57	Agrario Dominicale

ha are ca

Partita 1

Partita 35409

VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/08/1987 n. 240887 in atti dal 01/08/1988





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2016

Data: 29/04/2016 - Ora: 10.52.55

Segue

Visura n.: T89856 Pag: 2

## Situazione dell'Immobile dal 24/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	522	16	-	-	INCOLT PROD	24 57 ha are ca		Dominicale L. 2.457	Agrario L. 246	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/08/1987 n. 240887 in atti dal 01/08/1988
Notifica Partita 35409										

## Situazione dell'Immobile dal 24/08/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	522	16	-	-	INCOLT PROD	24 57 ha are ca		Dominicale L. 2.457	Agrario L. 246	VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/08/1987 n. 240887 in atti dal 01/08/1988
Notifica Annotazioni comprende il n 171 Partita 35409										

## Situazione dell'Immobile dal 28/07/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	522	16	-	-	INCOLT PROD	04 65 ha are ca		Dominicale L. 465	Agrario L. 47	FRAZIONAMENTO n. 390077 in atti dal 28/07/1988
Notifica Partita 36128										

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
- foglio 522 particella 172

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
522	16	-	-	-	INCOLT PROD	14 82 ha are ca		Dominicale L. 1.482	Agrario L. 148	Impianto meccanografico del 12/06/1979





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/04/2016

Data: 29/04/2016 - Ora: 10.52.55

Fine

Visura n.: T89856 Pag: 3

Notifica

Partita 36128

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 20/04/1978 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ANTONINIANA S.R.L. con sede in ROMA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/04/1978 Voltura n. 465478 in atti dal 28/07/1988 Repertorio n.: 132443 Rogante: FRANCESCO VARCASIA Sede: ROMA Registrazione: UR Sede: ROMA del 09/05/1978	01297910588	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 15/09/2008

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLLEGGIO SERAFICO DI SAN FRANCESCO IN ROMAPER LE MISSIONI APOSTOLICHE ALL ESTERO E PER ESSO LA CONGREGAZIONE DI PROPAGANDA FIDE Impianto meccanografico del 12/06/1979		fino al 20/04/1978

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=5100

E=3600

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*







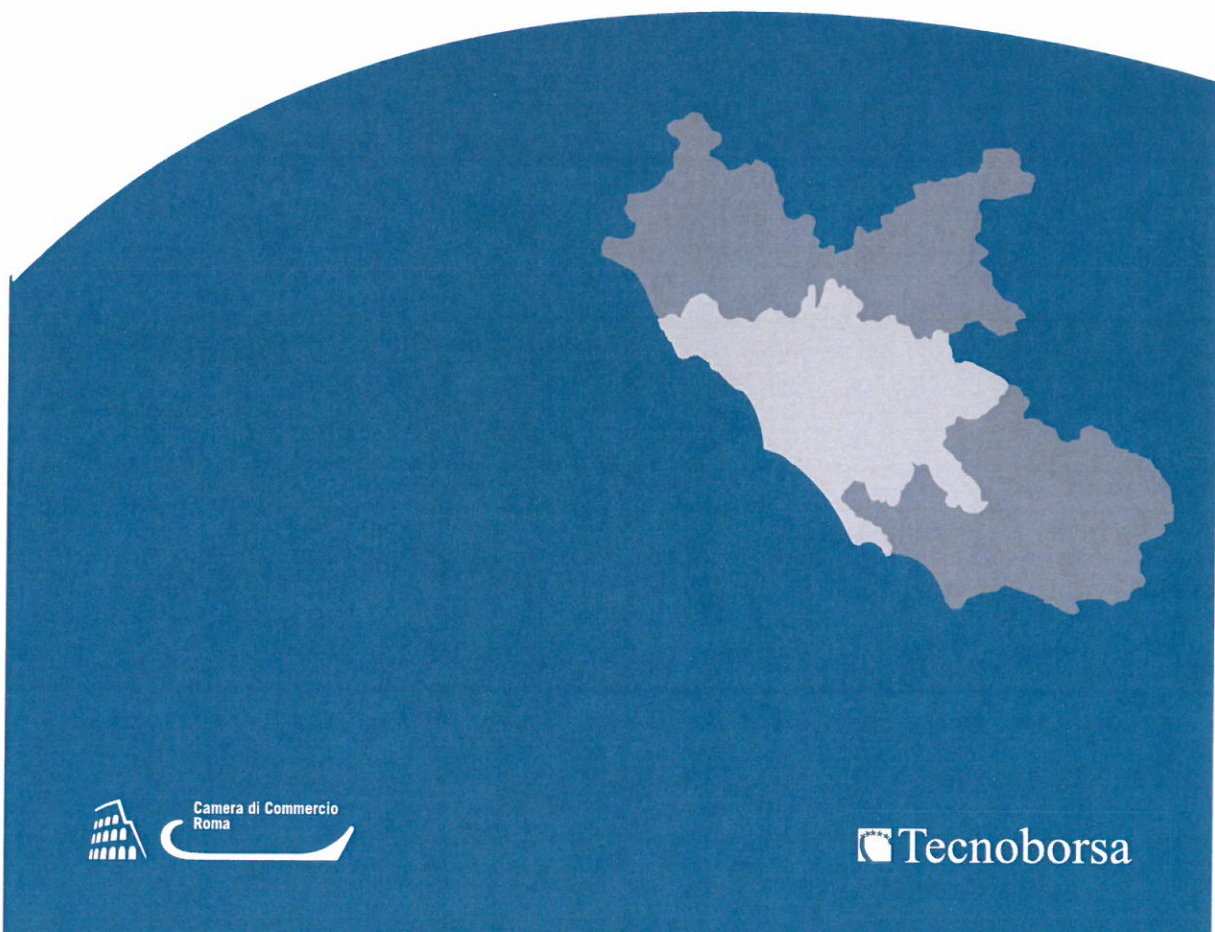
1

2016



## LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Valori correnti di Mercato  
dell'Area "Metropolitana di Roma Capitale"



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.



# QUOTAZIONI

Rioni **Centro Storico**



<b>S.SABA - R21</b> (Municipio: I)		<b>COMPRAVENDITA</b>	<b>VALORI LOCATIVI</b>	
		Euro/mq	Euro/mq mese	
Superficie in ha .. 110,68				
<b>Abitazioni censite:</b>				
Occupate ..... 1540	Abitazioni - I fascia	4300	↔	13 ↔
Non occupate ..... 215	Abitazioni - II fascia	4100	↔	11 ↔
Totale ..... 1755	<b>Uffici</b>	<b>4100</b>	<b>↓</b>	<b>12 ↓</b>
<b>Abitazioni occupate:</b>				
In proprietà ..... 38,10%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	4200	↔	18,5 ↔
In locazione ..... 56,80%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	3000	↔	11,5 ↔
Altro ..... 5,10%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	↔	nq ↔
	Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq ↔
	Box e posti auto	4100	↓	17 ↓

<b>PRATI - R22</b> (Municipio XVII - ex Municipio I)		<b>COMPRAVENDITA</b>	<b>VALORI LOCATIVI</b>	
		Euro/mq	Euro/mq mese	
Superficie in ha .. 127,43				
<b>Abitazioni censite:</b>				
Occupate ..... 8693	Abitazioni - I fascia	4650	↔	13,5 ↔
Non occupate ..... 748	Abitazioni - II fascia	4200	↔	11 ↔
Totale ..... 9441	<b>Uffici</b>	4500	↓	12 ↓
<b>Abitazioni occupate:</b>				
In proprietà ..... 55%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	5500	↓	26 ↓
In locazione ..... 36,60%	Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	4200	↔	12,5 ↔
Altro ..... 8,40%	Locali - Complessi attività terziarie industriali	nq	↔	nq ↔
	Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq ↔
	Box e posti auto	4400	↓	18 ↓