

ALLEGATO A: perimetro immobiliare oggetto del Servizio
LOTTO 2: Fondo i3-Regione Lazio

Fondo i3-Regione Lazio: caratteristiche del Fondo

- Il Fondo immobiliare *i3*–Regione Lazio («Fondo») è un Fondo ad apporto di immobili a destinazione prevalentemente residenziale;
- il Fondo ha una durata massima di 15 anni ed investe in un patrimonio immobiliare a reddito o a dismissione, comprendendo anche la possibilità di investimenti in immobili a sviluppo, in Italia;
- il Fondo è un Fondo chiuso, rivolto ad investitori professionali con un ammontare minimo di € 40.000.000 e un ammontare *target* di € 400.000.000, e prevede il collocamento di quote del valore unitario di € 500.000 la cui sottoscrizione potrà avvenire entro 24 mesi dall'istituzione;
- gli Immobili sono stati sottoposti a *due diligence* ed a valutazione tramite l'esperto indipendente del Fondo che si è avvalsa, al fine di determinare il valore di mercato, dei sopralluoghi effettuati su tutti i cespiti e delle risultanze della *due diligence* medesima;
- il patrimonio descritto in questo documento è costituito da 20 immobili (cielo terra e porzioni di immobili) già trasferiti al Fondo e da 28 immobili (cielo terra e porzioni di immobili) il cui trasferimento al Fondo è programmato nel primo trimestre del 2016, unitamente a tre unità immobiliari facenti parte di porzioni di immobile già in proprietà del Fondo;
- sono previste, nel corso del 2016, ulteriori operazioni di trasferimento di immobili al Fondo per un ammontare complessivo massimo del 30% delle unità immobiliari, ulteriore rispetto al patrimonio descritto nel presente documento.

Fondo i3-Regione Lazio: elenco immobili in gestione

Comune	Cod. Invimit	Indirizzo	cielo - terra	destinazione prevalente	n. UI	n. UI libere	n. UI occupate	superficie lorda (mq)	
								mq liberi	mq occupati
1 ROMA	F03-006-RM	VIA MONTE BIANCO	NO	RESIDENZIALE	41	12	29	1.423	2.461
2 ROMA	F03-007-RM	VIA DI VILLA PAMPHILI	NO	RESIDENZIALE	26	8	18	619	1.646
3 ROMA	F03-008-RM	VIA TRASFIGURAZIONE- VIA JENNER	NO	RESIDENZIALE	62	18	44	1.930	3.987
4 ROMA	F03-003-RM	VIA DI PARIONE	SI	RESIDENZIALE	15	2	13	358	2.588
5 ROMA	F03-036-RM	VIA BATTERIA NOMENTANA	NO	RESIDENZIALE	17	2	15	196	2.151
6 ROMA	F03-040-RM	VIA CAPITAN OTTOBONO	NO	COMMERCIALE	14	3	11	182	999
7 ROMA	F03-049-RM	CINCONVALLAZIONE APPIA	NO	RESIDENZIALE	26	4	22	1.396	2.364
8 ROMA	F05-011-RM	VIA CLEMENTINA	SI	RESIDENZIALE	11	2	9	239	492
9 ROMA	F03-001-RM	VIA DI VAL SERIANA	SI	RESIDENZIALE	43	16	27	1.626	2.124
10 ROMA	F03-004-RM	VIA DEL MORO	SI	RESIDENZIALE	16		16		2.182
11 ROMA	F03-013-RM	VIA RUGANTINO	SI	RESIDENZIALE	4		4		549
12 ROMA	F03-018-RM	PIAZZA DELLA LIBERTA'	NO	DIREZIONALE	1		1		313
13 ROMA	F03-020-RM	VIA DELLE FORNACI	NO	RESIDENZIALE	1		1		80
14 ROMA	F03-023-RM	VIA BOCCA DI LEONE	NO	RESIDENZIALE	1		1		131
15 ROMA	F03-025-RM	VIA MANIN	NO	RESIDENZIALE	1		1		124
16 ROMA	F03-034-RM	PIAZZA BUENOS AIRES	NO	RESIDENZIALE	1		1		239
17 ROMA	F03-035-RM	PIAZZA DI PORTA PIA	NO	DIREZIONALE	1	1		326	
18 ROMA	F03-037-RM	VIA PISA	NO	RESIDENZIALE	1		1		129
19 ROMA	F03-038-RM	VIA GALLIA	NO	RESIDENZIALE	2		2		243
20 ROMA	F03-051-RM	VIA FILOMUSI GUELFI	NO	RESIDENZIALE	14		14		1.182
TOTALE					298	68	230	8.295	23.984

Fondo i3-Regione Lazio: elenco immobili per futuro conferimento programmato

	Comune	Cod. Invimit	Indirizzo	cielo - terra	destinazione prevalente	n. UI	n. UI libere	n. UI occupate	superficie lorda (mq)	
									mq liberi	mq occupati
21	ROMA	F03-100-RM	LARGO GOLDONI	NO	RESIDENZIALE	3	3		1.023	
22	ROMA	F03-019-RM	VIA PIETRO COSSA	NO	DIREZIONALE	1		1		292
23	ROMA	F03-024-RM	VIA DELLE CARROZZE	NO	RESIDENZIALE	1		1		66
24	ROMA	F03-009-RM	VIA DEL GOVERNO VECCHIO	NO	COMMERCIALE	6	4	2	525	151
25	ROMA	F03-029-RM	VIA MARMORATA	NO	RESIDENZIALE	1		1		146
26	ROMA	F03-031-RM	VIA GIUSEPPE VERDI	NO	DIREZIONALE	1		1		254
27	ROMA	F03-032-RM	VIA ASMARA	NO	RESIDENZIALE	3	2	1	323	172
28	ROMA	F03-033-RM	VIA TARVISIO	NO	RESIDENZIALE	2	2		199	
29	ROMA	F03-038-RM	VIA RAVENNA	NO	RESIDENZIALE	1	1		180	
30	ROMA	F03-039-RM	VIA DEGLI AUSONI	NO	RESIDENZIALE	1		1		57
31	ROMA	F03-042-RM	VIA DEI SOMMOZZATORI	NO	COMMERCIALE	6	2	4	86	262
32	ROMA	F03-041-RM	VIA ODERISI DA GUBBIO	NO	RESIDENZIALE	4	1	3	77	210
33	ROMA	F03-010-RM	VIA S. CROCE IN GERUSALEMME	NO	RESIDENZIALE	2	2		285	
34	ROMA	F03-026-RM	PIAZZA NAVONA	NO	DIREZIONALE	1		1		89
35	ROMA	F03-099-RM	VIA BOLZANO	NO	RESIDENZIALE	2	1	1	146	56
36	ALBANO LAZIALE	F03-011-RM	VIA AURELIO SAFFI	NO	RESIDENZIALE	9	1	8	90	574
37	ALBANO LAZIALE	F03-016-RM	CORSO GIACOMO MATTEOTTI	NO	RESIDENZIALE	10	3	7	51	772
38	ALBANO LAZIALE	F03-017-RM	VIA S. GASPARE DEL BUFALO	NO	RESIDENZIALE	5	1	4	74	305
39	SABAUDIA	F03-080-LT	VIA GIULIO CESARE	NO	COMMERCIALE	8	2	6	157	529
40	SABAUDIA	F03-082-LT	CORSO VITTORIO EMANUELE III, 31-33	NO	COMMERCIALE	3	1	2	169	183
41	SABAUDIA	F03-053-LT	PIAZZA CIRCE	NO	COMMERCIALE	6		6		814
42	SABAUDIA	F03-087-LT	PIAZZA DEL POPOLO	SI	ALBERGO	1	1		2.850	
43	SABAUDIA	F03-084-LT	CORSO VITTORIO EMANUELE III 48	NO	COMMERCIALE	6		6		537
44	SABAUDIA	F03-083-LT	CORSO VITTORIO EMANUELE III 73	NO	COMMERCIALE	7		7		700
45	SABAUDIA	F03-085-LT	PIAZZA DEL MERCATO	NO	COMMERCIALE	5		5		354
46	SABAUDIA	F03-086-LT	CORSO VITTORIO EMANUELE III 49	NO	COMMERCIALE	4		4		242
47	SAN FELICE CIRCEO	F03-054-LT	VIA MONTENERO 2	NO	RESIDENZIALE	7		7		1.018
48	SAN FELICE CIRCEO	F03-089-LT	VIA MONTENERO 6	SI	RESIDENZIALE	6	1	5	360	522
TOTALE						112	28	84	6.595	8.305

Fondo *i3*-Regione Lazio – Elenco delle schede tecniche

IMMOBILI TRASFERITI AL FONDO

1.	Roma – via Monte Bianco	5
2.	Roma – via Villa Pamphilj	6
3.	Roma – via Trasfigurazione/via Jenner	7
4.	Roma – via di Parione	8
5.	Roma – via Batteria Nomentana	9
6.	Roma – via Capitan Ottobono	10
7.	Roma – circonvallazione Appia	11
8.	Roma – via Clementina	12
9.	Roma – via val Seriana	13
10.	Roma – via del Moro	14
11.	Roma – via Rugantino	15
12.	Roma – piazza della Libertà	16
13.	Roma – via delle Fornaci	17
14.	Roma – via Bocca di Leone	18
15.	Roma – via Manin	19
16.	Roma – piazza Buenos Aires	20
17.	Roma – piazza di Porta Pia	21
18.	Roma – via Pisa	22
19.	Roma – via Gallia	23
20.	Roma – via Filomusi Guelfi	24

IMMOBILI IN PROGRAMMA DI APPORTO PER IL PRIMO TRIMESTRE 2016

1.	Roma – largo Goldoni	25
2.	Roma – via Pietro Cossa	26
3.	Roma – via delle Carrozze	27
4.	Roma – via del Governo Vecchio	28
5.	Roma – via Marmorata	29
6.	Roma – via Verdi	30
7.	Roma – via Asmara	31
8.	Roma – via Tarvisio	32
9.	Roma – via Ravenna	33
10.	Roma – via degli Ausoni	34
11.	Roma – via dei Sommozzatori	35
12.	Roma – via Oderisi da Gubbio	36
13.	Roma – via Santa Croce in Gerusalemme	37
14.	Roma – piazza Navona	38
15.	Roma – via Bolzano	39
16.	Albano Laziale – via Aurelio Saffi	40
17.	Albano Laziale – corso Matteotti	41
18.	Albano Laziale – via Gaspare del Bufalo	42
19.	Sabaudia – via Giulio Cesare	43
20.	Sabaudia – corso Vittorio Emanuele III 31-33	44
21.	Sabaudia – piazza Circe	45
22.	Sabaudia – piazza del Popolo	46
23.	Sabaudia – corso Vittorio Emanuele III 48	47
24.	Sabaudia – corso Vittorio Emanuele III 73	48
25.	Sabaudia – piazza Mercato	49
26.	Sabaudia – corso Vittorio Emanuele III 49	50
27.	San Felice Circeo – via Montenero 2	51
28.	San Felice Circeo – via Montenero 6	52

1. Roma | via Monte Bianco

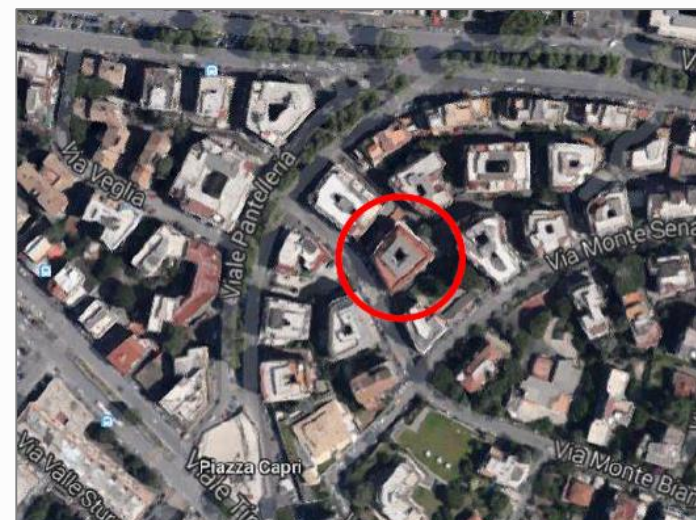
TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	41	3.884	63%

LOCALIZZAZIONE

Immobile ubicato a Roma, nel quartiere Monte Sacro, a concentrazione prevalentemente residenziale, che sorge sulla riva destra del fiume Aniene poco, prima che confluisca nel Tevere sul territorio nel quale l'architetto Gustavo Giovannoni progettò e realizzò, una "Città Giardino", orientata alla tipizzazione della "garden city" d'oltremontana, composta da costruzioni con struttura a villini inseriti nel verde, e con servizi indipendenti. La Città giardino, nella sua impostazione originale, resistette meno di trent'anni: già negli anni cinquanta ebbero infatti inizio le sostituzioni, con l'abbattimento di numerosi villini e la loro sostituzione con unità residenziali di tipo intensivo, le classiche "Palazzine" di 6-7 piani fuori terra, come l'edificio in esame. Da via Monte Bianco sono facilmente raggiungibili i principali mezzi pubblici di superficie, la linea B della metropolitana (fermata "Conca d'Oro" a 900 mt.) e la stazione ferroviaria Val D'Ala (1.300 mt).

DESCRIZIONE

L'edificio si sviluppa su 7 piani fuori terra, 2 piani interrati ed una copertura piana praticabile, sulla quale sono ubicate le soffitte e parte dei locali tecnici condominiali. Completano la proprietà aree di pertinenza esterna (cortili e rampe carrabili). Tipica palazzina degli anni '60 ha una costruzione a forma di trapezio irregolare, presenta una chiostrina interna, con unico accesso da portone condominiale, ai lati della quale sono presenti n. 2 scale in linea, oltre a n. 2 ascensori, che permettono la distribuzione ai piani superiori. L'edificio è situato nella il fabbricato ricade in "Città Storica - Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7)". L'area nella quale è ubicato l'immobile ricade in Carta per la Qualità- "Morfologie degli Impianti Urbani – Impianti con Progetto Unitario e disegno urbano a struttura irregolare".

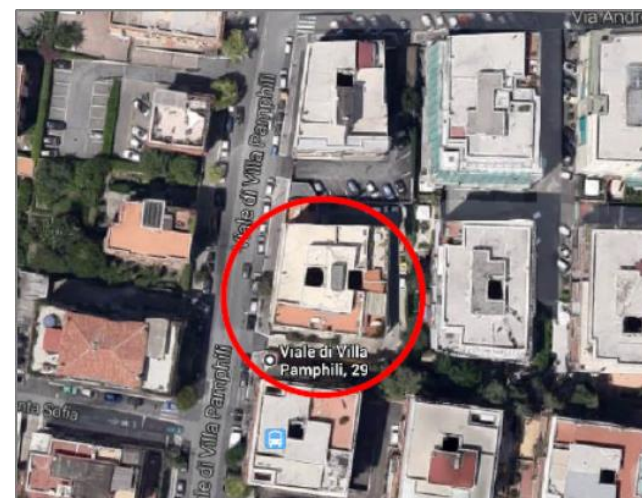


2. Roma | via di villa Pamphilj

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	26	2.265	73%

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è ubicato nel quadrante ovest di Roma, a meno di 4 km dalla Basilica di S. Pietro e circa 5 km dall'Altare della Patria in Piazza Venezia. Via di Villa Pamphilj collega Piazza di S. Pancrazio con Piazzale dei Quattro Venti, in una area a carattere prettamente residenziale del quartiere Monteverde Vecchio. Tale quartiere è una delle zone residenziali più eleganti e raffinate di Roma, la sua posizione isolata lo rende una meta poco frequentata dai turisti, seppur estremamente vicina al centro storico. Il quartiere è ricco di verde grazie alla presenza del Parco di Villa Pamphilj e Villa Sciarra, con delle spettacolare vedute panoramiche della città.



DESCRIZIONE

L'immobile di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato negli anni '50, si sviluppa su 7 piani fuori terra, un piano seminterrato ed piano copertura, comprensivo di un'area esterna di pertinenza ad uso cortilizio. Tipica palazzina degli anni '50, a forma. L'edificio si colloca in rapporto diretto con il Viale di Villa Pamphilj sulla quale attesta il prospetto pubblico con il piano terra ad uso commerciale, i restanti prospetti affacciano su uno spazio privato di pertinenza. Edificio in linea, si sviluppa attorno ad un vano centrale in cui è situata la scala condominiale e due chiostrine con lo scopo di dare aria e luce ai vani interni.



3. Roma | via Trasfigurazione\via Jenner

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	62	5.917	68%

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è ubicato nell'area ovest della città di Roma, a ridosso delle Mura Aureliane e del fiume Tevere, nel quartiere Gianicolense ad ovest dell'ansa del Tevere chiamato Monteverde. Il tessuto edilizio nel quale è localizzato l'immobile risulta ben riconoscibile e strutturato, sono presenti numerose attività commerciali.

Il Quartiere risulta ben collegato con i mezzi di superficie mediante Via Dei Colli Portuensi e Via della Circonvallazione Gianicolense.



DESCRIZIONE

Il complesso edilizio è composto da due strutture di fabbrica, di forma regolare, uniti da un corpo edilizio più basso. Il fabbricato sito in Via Edoardo Jenner n. 135 angolo Via Trasfigurazione n. 14 si sviluppa per sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato, mentre l'altro con accesso da Via della Trasfigurazione n. 6 e n. 4 con accesso carraiolo al cortile interno di pertinenza ad entrambi, ha uno sviluppo di sei piani con due piani interrati. Dal civico n. 4 di via della Trasfigurazione si ha accesso al cortile. Entrambi gli stabili sono dotati di impianti elevatori.



4. Roma | via di Parione

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	residenziale	15	2.946	88%

LOCALIZZAZIONE

L'edificio è ubicato in Via di Parione nel cuore del centro storico di Roma, nel Rione VI- Parione, tra via del Governo Vecchio e Piazza di Santa Maria della Pace a pochi metri da Piazza Navona, nel tessuto urbano risparmiato dagli sventramenti postunitari e ricco di monumenti, chiese e palazzi del Cinquecento e Seicento. Il Palazzo, eretto nel Quattrocento a pochi metri dalla chiesa di San Tommaso in Parione di origine medievale e sede della Congregazione dei copisti di Roma, fu sede del Collegio detto "*Sapientia Nardiniana*", perché fondato dal cardinale Stefano Nardini, arcivescovo di Milano e governatore di Roma. L'edificio attuale è il risultato della ristrutturazione Ottocentesca ad opera dell'architetto Virginio Vespignani per incarico del Pio Sodalizio dei piceni e di successivi adeguamenti. L'area, ricca di locali commerciali, di botteghe artigiane e antiquariato conserva il carattere ed il gusto della Vecchia Roma, popolare ma anche elegante e discreta; è servita da numerosi mezzi di trasporto pubblico su gomma ed è raggiungibile a partire dalla Stazione Termini con il bus 64 che la collega alla basilica di San Pietro.

DESCRIZIONE

L'immobile si sviluppa su 5 piani fuori terra e 1 piano entro terra, con corte interna. Il prospetto su via di Parione mostra il carattere tipico delle fabbriche romane del periodo post unitario, in muratura con il piano terreno a bugnato liscio con sei aperture su strada, cui corrispondono al primo piano sei finestre su fondo liscio intonacato, poggiate sulla cornice marcapiano. Al secondo piano l'uso del terrazzino soprastante il civico 34 (attuale trattoria Dal Paino) e cinque finestre, anch'esse su fondo liscio intonacato e poggianti su cornice marcapiano, determinano il recupero della simmetria rispetto al portale d'ingresso, al civico 37, caratterizzato dal riutilizzo del più antico portale quattrocentesco con lo stemma della famiglia Nardini e la data 1475, al di là del quale, nell'androne, si può ammirare un secondo portale quattrocentesco.



5. Roma | via Batteria Nomentana

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	17	2.347	92%

LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari oggetto della presente analisi sono parte dell'edificio ubicato a Roma, nel Quartiere Nomentano, nel Municipio II del Comune di Roma all'incrocio tra Via della Batteria Nomentana e la Circonvallazione Nomentana, in zona semicentrale a concentrazione prevalentemente residenziale e commerciale. La zona in cui ricade l'edificio si presenta con una sufficiente dotazione di parcheggi pubblici e non distante dagli assi viari più riccamente popolati da strutture di vendita e attività commerciali, facilmente raggiungibili sia piedi che con i mezzi di trasporto di superficie. L'accesso all'immobile avviene da via della Batteria Nomentana 82- 84; la zona è servita da mezzi di trasporto pubblico e collegata alla rete stradale urbana ed extraurbana considerata la vicinanza alla tangenziale Est.



DESCRIZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato di 6 piani fuori terra e 1 piano interrato e comprensivo di un'area esterna di pertinenza ad uso cortilizio. Il fabbricato si configura come edificio residenziale di tipo intensivo realizzato nell'ambito della disciplina urbanistica del dopoguerra. Il fabbricato conserva ancora oggi le finiture originali e anche gli infissi esterni in legno. L'originalità delle finiture è più evidente all'interno, nell'androne d'ingresso pavimentato in quarzite ad opera incerta e pareti in listelli di quarzite, nelle scale interne di accesso ai piani con gradi e sottogradi in marmo giallo Adriatico ed i pianerottoli pavimentati in bollettonato di pietra di Trani. Lo zocchetto a parete, il corrimano delle scale ed parapetto all'ultimo piano sono rivestiti in marmoridea.



6. Roma | via Capitan Ottobono

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	14	1.181	85%

LOCALIZZAZIONE

L'immobile è ubicato nel quartiere storico "Prenestino-Labicano", zona semicentrale della città Roma, tra via Casilina e via Prenestina. Il quartiere è ben dotato di servizi primari e secondari e nelle vicinanze si trovano gli Ospedali "Istituto delle Figlie di San Camillo" (circa 1 km), il "Policlinico Umberto I" (circa 6 km) e il "Policlinico Casilino" a 6 km. Di rilievo la presenza nelle vicinanze della "Villa dei Gordiani", ampio parco pubblico e archeologico situato lungo la Via Prenestina a circa 3 km, che caratterizza il territorio rendendolo particolarmente ricco di testimonianze storico-artistiche di grande pregio e del Cimitero Monumentale del Verano.

La zona è a concentrazione prevalentemente residenziale e commerciale ed è ben servita da numerose linee bus di trasporto pubblico e dalla metro linea C Roma-Pantano. La Stazione ferroviaria "Roma Termini" e l'Università "La Sapienza" distano circa cinque chilometri. E' possibile il collegamento con la Linea Ferroviaria Regionale per l'Aeroporto di Fiumicino.



DESCRIZIONE

Il fabbricato è stato edificato negli anni '50, su un'area rettangolare secondo la tipica realizzazione di edilizia intensiva ed è costituito da un piano seminterrato e terra e da sei piani superiori che si sviluppano a torre.



7. Roma | circonvallazione Appia

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	26	3.760	63%

LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova nel quartiere Appio Latino, Municipio VIII di Roma, in zona semicentrale a ridosso del centro storico a concentrazione prevalentemente residenziale e commerciale. E' situato sulla Circonvallazione Appia, alle spalle della via Appia Nuova, vicino a P.za Zama, nelle immediate vicinanze si trovano delle aree verdi (Parco della Caffarella e Villa Lazzaroni) e piazza Re di Roma.

La zona è ben servita dai mezzi di trasporto pubblici: autobus, metro e ferrovia regionale. Infatti la linea A della metropolitana ha due fermate sulla via Appia Nuova (ponte lungo e Furio Camillo), situate rispettivamente a circa 750 m e 900 m dall'immobile in oggetto. Inoltre dalla stazione Tuscolana partono treni regionali che collegano la zona all'aeroporto di Fiumicino, Orte, Civitavecchia, Velletri e con diverse quartieri della città di Roma.



DESCRIZIONE

L'unità immobiliari oggetto della presente relazione è parte di un fabbricato costituito da sette piani fuori terra oltre un piano entrotterra. Completano la proprietà dell'area di pertinenza esterne (vialetto di accesso, chiostrina interna e rampa carrabile)



8. Roma | via Clementina

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	residenziale	11	731	67%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è ubicato nel rione Monti, zona urbanisticamente composta: si va da zone di intensiva urbanizzazione ottocentesca, con asse su via Nazionale e tutta l'edilizia di via Cavour e ancor più recente come quella tra l'Esquilino e il Celio, al parco archeologico costituito dalla zona Foro di Nerva - Foro e Mercati di Traiano. Il Rione Monti comprende alcune delle attrazioni più famose della città tra cui le chiese di Santa Maria Maggiore, Santa Prassede, Sant'Andrea al Quirinale, Santo Stefano Rotondo, San Giovanni in Laterano, S. Pietro in Vincoli. Del Rione Monti fanno parte anche il Colosseo e il Vittoriano, collegati da via Dei Fori Imperiali, ma anche Via Nazionale e il Palazzo delle Esposizioni. Tra i siti archeologici che fanno parte del Rione, la Domus Aurea e le Terme di Traiano. La zona, scampata agli sventramenti del primo trentennio del secolo, ha una forte vocazione turistica con vie strette, botteghe artigiane, negozietti tipici della Roma ottocentesca. Il quartiere, fitto di trattorie, bar e locali vari, gravita sulla piazzetta della Madonna dei Monti, nei pressi dell'omonima chiesa, che ancora funge da centro di aggregazione per i residenti locali e i frequentatori occasionali. La zona è servita da una fitta rete di collegamenti, numerose linee del trasporto pubblico e linee metropolitane.

DESCRIZIONE

Edificio sviluppato su quattro piani fuori terra ed articolato intorno ad un corpo di comunicazione verticale costituito da una scala ad una rampa con pianerottolo in linea a servizio delle unità immobiliari. L'immobile fu costruito tra il 1926 ed il 1930. Dalla sua edificazione non ha subito interventi o trasformazioni, ad eccezione di interventi di manutenzione puntuali.



9. Roma | via di Val Seriana

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	residenziale	43	3.750	57%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato sito in via Val Seriana angolo via Conca d'Oro, nel Quartiere Montesacro del territorio amministrativo del Municipio III, tra la via Nomentana e via delle Valli.

Il quartiere, nato con il nome di “Città Giardino-Aniene”, nella sua impostazione originale, resistette meno di trent'anni: già negli anni Cinquanta ebbe inizio, infatti, l'abbattimento di numerosi villini per far posto a unità residenziali intensive. Il fabbricato oggetto di studio fu costruito dalla Soc. Cristallo tra il 1954 ed il 1955. L'immobile è vicino a servizi urbani e di quartiere, ed alla linea B della metropolitana.



DESCRIZIONE

Edificio a media densità abitativa di 6 piani furi terra, mutuato dal tipo “Palazzina” con al piano terra i locali commerciali ed in elevazione le abitazioni. Il fabbricato presenta la parte basamentale dal piano terra fino all'altezza del primo solaio rivestita in pietra con finitura bucciardata, sia sul prospetto di via di Val Seriana che su via di Conca d'Oro, mentre i piani in elevazione hanno finitura con tinteggiatura.



10. Roma | via del Moro

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	residenziale	16	2.182	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è ubicato in Via del Moro, angolo in Piazza di Sant'Apollonia, nel cuore del centro storico di Roma, nel Rione XIII Trastevere, a pochi metri da Piazza Santa Maria in Trastevere, nel tessuto urbano risparmiato dagli sventramenti postunitari e ricco di monumenti, chiese e palazzi del '500 e '600. Il fabbricato è stato realizzato nell'Ottocento, mentre l'adiacente monastero del Terzo Ordine di S. Francesco fu destinato a residenze.



DESCRIZIONE

L'edificio, prospiciente alla piazza di sant'Apollonia, è in buono stato di conservazione e mostra il carattere tipico delle fabbriche romane del periodo ottocentesco: realizzato in muratura, presenta la simmetria della facciata principale sulla piazza con tre campate di cui la centrale ospita l'ingresso principale. Il fabbricato si sviluppa in verticale su quattro piani fuori terra, ripartiti in tre ordini di finestre. Dal piano terreno il paramento murario lavorato a bugnato liscio si sviluppa fino all'amezzato, oltre il quale su doppia cornice marcapiano poggiano le finestre inquadrare e sormontate da cornici aggettanti, il tutto su fondo liscio intonacato e tinteggiato.



11. Roma | via Rugantino

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	residenziale	4	549	100%

LOCALIZZAZIONE

Il perimetro immobiliare oggetto della presente analisi è ubicato in Roma in Zona XII- Torre Spaccata; Quartiere XXIV – Don Bosco nel territorio amministrativo del Municipio VI del Comune di Roma. Il compendio edilizio si configura come singolo nucleo di case a schiera costituita da quattro U.I. ciascuna su due livelli più giardino di pertinenza, il tutto accessibile sia dal cancello carrabile e pedonale in via Rugantino che da cancello carrabile sulla strada vicinale raggiungibile da via di Torre Spaccata. Il compendio edilizio è ubicato in una zona con presenza di strutture commerciali e infrastrutture di trasporto pubblico di superficie.



DESCRIZIONE

Il compendio edilizio, si configura come nucleo di case a schiera costituita da quattro unità immobiliari ciascuna su due livelli più giardino di pertinenza. Il bene è accessibile tramite cancello carrabile e pedonale.



12. Roma | piazza della Libertà

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	direzionale	1	313	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è parte di fabbricato ubicato a Roma nel Rione XXII PRATI posto sul lato destro del Tevere che costituisce parte del territorio amministrativo del Municipio I, a concentrazione prevalentemente residenziale con alta presenza di uffici pubblici e privati, dotazioni commerciali, servizi urbani e ben dotata di mezzi di trasporto pubblici su gomma e metropolitana.



DESCRIZIONE

Il fabbricato di sette piani fuori terra con la parte basamentale rifinita con bugnato liscio a stilature alternate, presenta l'ingresso principale ad arco incorniciato, posto sul cantone angolare prospiciente la piazza e riquadrato da colonne architravate poste su alto basamento, il tutto aggettante rispetto al filo dell'edificio. Le ampie facciate scandite da cornici marcapiano sono composte da otto file di finestre su via Cesi e cinque sulla piazza della Libertà, evidenziate al "piano nobile" da timpano curvilineo poggianti su peducci. Conclude l'edificio una balaustra in muratura con colonnette ad anfora al piano della terrazza di copertura.

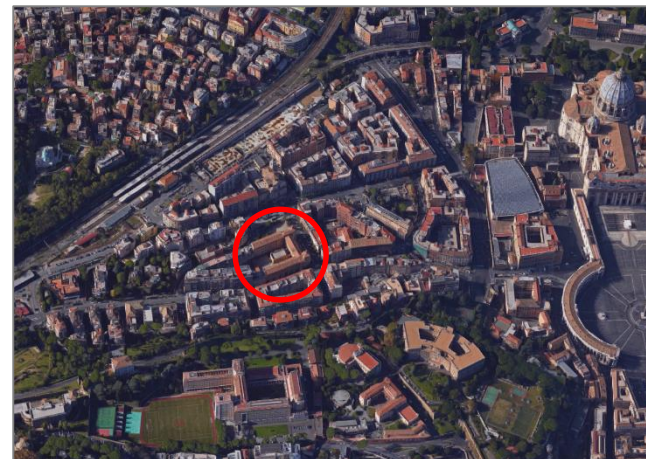


13. Roma | via delle Fornaci

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	80	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è localizzata nel quartiere Aurelio, Municipio XIII, al confine con il territorio della Città del Vaticano. Vi è una buona dotazione per la rete di trasporto sia su gomma che su ferro, con la fermata Ottaviano della metropolitana linea A a meno di 3 km. Discreta la presenza di attività commerciali di base e servizi alla persona; nelle vicinanze si segnala la presenza di funzioni a scala territoriale (Ospedale Santo Spirito in Sassia, Ospedale Bambino Gesù, Università Lumsa Maria Santissima Assunta).



DESCRIZIONE

L'immobile di cui l'unità immobiliare in questione costituisce porzione si sviluppa per sei piani oltre il piano di copertura. Al piano terra sono presenti delle attività commerciali; lo stabile è fornito di un ascensore ed è dotato di un accesso carrabile, attraverso il quale si può raggiungere uno spazio scoperto di pertinenza condominiale, dove è localizzata la Centrale Termica dell'intero immobile. L'unità immobiliare, a vocazione residenziale, è localizzata al piano secondo ed è composto da un soggiorno, due camere da letto, cucina abitabile, un servizio igienico e due balconi.



14. Roma | via di Bocca di Leone

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	131	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è ubicata in Roma nel cuore del centro storico di Roma, nel Rione IV Campo Marzio del Municipio I, zona ricca di strutture commerciali e culturali. La zona risulta servita da numerose linee di trasporto pubblico su gomma ed è vicina alla fermata «Spagna» della metropolitana, linea A.



DESCRIZIONE

L'unità immobiliare in questione, la cui appetibilità sul mercato risulta elevata per l'ubicazione in edificio di pregio, ha vocazione residenziale ed è parte di un edificio di cinque piani fuori terra con struttura in muratura ed in buono stato di conservazione. Il fabbricato ha carattere tipico delle fabbriche romane di architettura civile del periodo tra '700 e '800 con la presenza delle cornici marcapiano su cui poggiano le finestre suddivise in cinque campate e del cantonale segnato da lesena angolare liscia.



15. Roma | via Daniele Manin

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	124	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare è compresa in un edificio ubicato nel quartiere Castro Pretorio, XVIII Rione del Centro storico di Roma, tra piazza dei Cinquecento e piazza di S. Maria Maggiore a pochi metri da via Cavour. La zona è ricca di strutture commerciali, culturali e terziarie, è servita da numerose linee di trasporto pubblico su gomma e rotaie e vicina alle due linee di metropolitana con fermate a Termini. Nelle immediate vicinanze si trovano il Teatro dell'Opera, la Biblioteca Nazionale Centrale, il Museo di Palazzo Massimo.



DESCRIZIONE

Il fabbricato nel quale è posta l'unità immobiliare in oggetto è composto da 7 piani fuori terra, è costruito in aderenza su due lati e mostra il carattere tipico delle fabbriche romane del periodo postunitario: realizzato in muratura, si presenta con 4 piani a bugnato liscio e sei aperture su strada cui corrispondono, ai piani superiori, altrettante finestre. L'appartamento in oggetto è ubicato al terzo piano, con doppio affaccio su strada e su corte interna, e consta di ingresso, quattro camere, bagno, cucina, ripostiglio, disimpegno e balcone.



16. Roma | piazza Buenos Aires

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	239	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare oggetto è ubicata in un edificio di sette piani fuori terra ed un piano interrato, costruito tra la fine dell'Ottocento ed il primo decennio del Novecento. Il fabbricato si trova nel Quartiere IV-Salario che rientra tra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921, a nord della città, a ridosso delle Mura Aureliane. L'area risulta dotata di servizi di quartiere e di livello urbano, ben collegata al resto della città mediante una ricca rete di trasporto pubblico di superficie su gomma e su rotaia.



DESCRIZIONE

L'edificio di cui l'Unità immobiliare fa parte si configura come fabbricato ad uso residenziale di tipo intensivo, secondo lo stile *liberty* tipico dell'epoca; la facciata, dotata di un alto basamento con finitura a bugnato liscio continuo fino alla prima cornice marcapiano, dal piano nobile in poi presenta balconi e varietà di aperture (finestre singole o trifore), sormontate da decoro in stucco a volute ed elementi floreali. L'unità immobiliare presenta un doppio ingresso e consta di sei camere, cucina, stanza da bagno, servizio igienico, ripostiglio, corridoio, due balconi e cantina.



17. Roma | piazza di Porta Pia

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	direzionale	1	326	0%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato costruito tra la fine dell'Ottocento ed il primo decennio del Novecento, ubicato nel quartiere IV-Salario. L'area risulta dotata di servizi di quartiere e di livello urbano, è ben collegata al resto della città mediante una ricca rete di trasporto pubblico di superficie ed è caratterizzata dalla presenza di locali commerciali e di intrattenimento, centri per la cultura come il MACRO.



DESCRIZIONE

Il fabbricato si sviluppa su sei piani fuori terra e si configura come palazzo storico, costruito con buona approssimazione nell'ultimo decennio dell'Ottocento. Il fabbricato presenta le facciate suddivise in cinque campate scandite da lesene, con finitura a bugnato rustico sulla parte basamentale fino al primo piano e poi liscio ai piani soprastanti, interrotte da marcapiani e balconi, in muratura con balaustra a pilastrini e colonnette poggianti su mensole inginocchiate, il tutto coronato da un cornicione mistilineo aggettante. L'unità immobiliare, ad uso ufficio-studio privato, si compone di un ingresso, nove camere, due bagni, corridoio, disimpegno, tre ripostigli e due balconi.



18. Roma | via Pisa

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	129	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente analisi è ubicata nel quartiere V- Nomentano, nel territorio amministrativo del Municipio II, in fabbricato di maggior consistenza situato nei pressi di piazza Bologna e destinato alla borghesia medio-alta caratterizzato da villini con pregevoli finiture architettoniche costruito alla fine degli anni Quaranta. L'area risulta ben dotata di strutture commerciali, servizi di quartiere e generali, ed è servita da trasporto pubblico di superficie e dalla linea della metropolitana.



DESCRIZIONE

Il fabbricato oggetto del presente documento rappresenta un esempio della tipologia edilizia che si andava diffondendo rapidamente negli anni Cinquanta: linee semplici, alto basamento in pietra e tinteggiatura ai piani in elevazione sottolineati da cordoli strutturali. L'edificio è caratterizzato dalla presenza al piano terra del basamento in travertino che corre sul prospetto principale e laterale. L'unità immobiliare oggetto d'analisi è composta da ingresso, quattro camere, cucina, due bagni, corridoio, disimpegno e cantina posta al piano interrato.

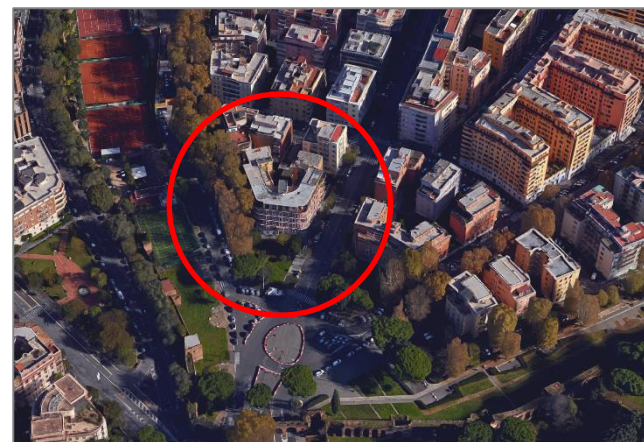


19. Roma | via Gallia

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	2	243	100%

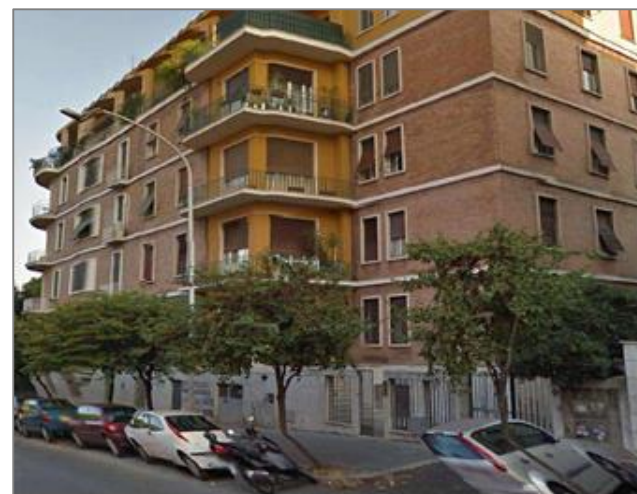
LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari oggetto d'analisi sono parte di un fabbricato ubicato nel quartiere Appio Latino, compreso nel Municipio VII (ex IX), in posizione prospiciente le Mura Aureliane e adiacente al Rione Celio e al parco di San Sebastiano. L'area è ben dotata di servizi di quartiere e generali come l'Ospedale San Giovanni-Addolorata, è servita da mezzi di trasporto pubblici su gomma per il collegamento urbano; inoltre, nell'ambito dei lavori della linea C della metropolitana, è prevista la realizzazione della stazione Ipponio- Amba Aradam in posizione estremamente limitrofa all'edificio.



DESCRIZIONE

Il fabbricato, opera dell'arch. Plinio Marconi è posto in splendida posizione ed è caratterizzato da elementi architettonici di pregio. Edificio isolato con tipologia a palazzina a prevalente destinazione residenziale, è dotato di corte interna e si compone di un piano interrato e sei piani fuori terra. I prospetti principali del fabbricato hanno il piano terra rivestito in lastre di travertino liscio cui corrisponde, per i successivi quattro livelli, un rivestimento in cortina e finestre, riquadrate in travertino. L'edificio è dotato di tre ingressi cui corrispondono altrettanti vani scala.



20. Roma | via Filomusi Guelfi

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	14	1.182	100%

LOCALIZZAZIONE

Le 14 unità immobiliari oggetto di studio sono parte di fabbricato situato a Roma nel Quartiere XXIV-Don Bosco nel territorio amministrativo del Municipio VII, periferia est-sud/est del centro urbano lungo la via Tuscolana e al di là di viale Palmiro Togliatti. Il quartiere risulta collegato con il centro urbano per mezzo del trasporto pubblico di superficie e della linea A della metropolitana. L'area è dotata di strutture commerciali e servizi di quartiere.



DESCRIZIONE

L'edificio si configura come palazzo residenziale di tipo intensivo a tipologia edilizia libera, di nove piani fuori terra ed un piano interrato, in origine facente parte di un complesso residenziale costituito da quattro fabbricati realizzati tra il 1963 ed il 1970.

L'impianto mistilineo presenta i prospetti diversamente caratterizzati da balconi alternati a finestre e porte- finestra con balaustra in ferro leggermente aggettanti a logge bipartite.



21. Roma | largo Goldoni

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	3	1.023	0%

LOCALIZZAZIONE

Fabbricato ad uso prevalentemente residenziale ubicato nel Rione Campo Marzio, il quarto del Comune di Roma nel territorio amministrativo del Municipio I, in zona centralissima della Città Storica, inserito nel tessuto urbano del famoso “tridente” che, partendo da piazza del Popolo, diverge in direzione sud seguendo il corso del fiume Tevere. L’immobile affaccia su via del Corso ed è limitrofo alla chiesa della Santissima Trinità degli Spagnoli, all’inizio di Via Condotti. La zona è a destinazione mista residenziale/commerciale/servizi, destinata ad un ceto alto e si sviluppa su un tessuto viario geometricamente regolare dove sono riconoscibili percorsi matrice (via del Corso, via di Ripetta e via del Babuino) e sul quale si imposta un tessuto edilizio, tipico dei secoli compresi tra la metà del XVII° e la metà del XIX°, rappresentato dalla casa d’affitto di nuova edificazione, con fronti continui allineati lungo il filo stradale



DESCRIZIONE

Il fabbricato del quale le unità immobiliari fanno parte è di notevole pregio ed interesse storico – artistico. Sulla facciata del fabbricato, in prossimità del portone di ingresso, è presente un targa commemorativa di Carlo Goldoni, padre immortale della italiana commedia che vi dimorò nel 1758. Il fabbricato si compone di cinque elevati, oltre seminterrato, in muratura portante con prospetti ad intonaco tinteggiato, con elementi di pregio quali marcapiani e cantonali, oltre cornici a decorazione dell’accesso condominiale e delle bucaie ai piani in elevazione. Il piano terra è interamente occupato da locali commerciali/laboratori.



22. Roma | via Pietro Cossa

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	direzionale	1	292	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è ubicato a Roma, ad angolo tra via Pietro Cossa e via Giovanni Pierluigi da Palestrina, nel Rione XXII Prati, territorio amministrativo del I Municipio. Il Rione Prati, a destinazione mista residenziale/terziaria destinata ad un ceto alto, presenta edifici con tipologia a isolato di media altezza è sito in un'area ben servita da mezzi pubblici di superficie che, tramite assi viari di rapido scorrimento, la collegano sia al centro storico sia ai quartieri semicentrali della città. Sono presenti importanti strutture di servizio urbano quali il Palazzo di Giustizia (sede della Suprema Corte di Cassazione), oltre ad attività culturali e ricreative. L'area è servita dal vicino parcheggio interrato di piazza Cavour.

DESCRIZIONE

L'edificio è in muratura portante, è stato costruito negli anni '20 del 1900 in stile liberty e rientra nel tipo edilizio a "fabbricati", come definito dal piano urbanistico di Roma del 1909 redatto da Edmondo Sanjust di Teulada. Le facciate ad intonaco hanno la parte basamentale (terra e mezzanino) rivestita a bugnato sempre ad intonaco tinteggiato. Il distacco con la parte superiore è marcato dall'inserimento di balconcini con ringhiera in ferro a motivo floreale tipicamente liberty, poggianti sopra un marcapiano aggettante su mensole. I piani centrali sono caratterizzati da finestre incorniciate, alternativamente, da timpani e architravi. All'angolo del fabbricato si aggiungono finestre ad arco riquadrate da lesene. I prospetti terminano con un ulteriore cornicione fortemente aggettante, oltre il quale si sviluppa l'ultimo piano.



23. Roma | via delle Carrozze

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	66	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è ubicato nel Rione Campo Marzio, il quarto del Comune di Roma, nel territorio amministrativo del Municipio I, in pieno centro storico, nell'area del famoso "Tridente" realizzato ad opera di Sisto V su progetto di Carlo Fontana nei secoli che vanno dal XVII° al XVIII°. L'area, pedonale, è servita dalla linea A della Metropolitana e da mezzi pubblici metropolitani e di superficie che, tramite la via del Corso, la collegano al resto del centro storico e della città. Il tessuto viario del rione costituisce anche il luogo centrale del commercio di qualità, pieno di negozi e di servizi culturali e di strutture per lo spettacolo. La zona è a destinazione mista residenziale/commerciale/servizi, destinata ad un ceto alto e si sviluppa su un tessuto viario geometricamente regolare dove sono riconoscibili percorsi matrice (via del Corso, via di Ripetta e via del Babuino) e sul quale si imposta un tessuto edilizio, tipico dei secoli compresi tra la metà del XVII° e la metà del XIX°, rappresentato dalla casa d'affitto di nuova edificazione, con fronti continui allineati lungo il filo stradale.

DESCRIZIONE

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare d'interesse ha accesso dal civico 12 di via delle Carrozze ed è costituito da cinque elevati in muratura portante con prospetti ad intonaco tinteggiato. Il piano terra è occupato da locali commerciali.

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano quarto ed è costituita da una stanza, bagno e cucina, da due locali con copertura a tetto e da una piccola terrazza, con i principali affacci su via Belsiana.



24. Roma | via del Governo Vecchio

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	6	676	22%

LOCALIZZAZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto sono parte del Palazzo Gentilizio denominato “Palazzo Nardini” nel centro storico di Roma, in via del Governo Vecchio 39, Rione VI – Parione che collega piazza dell'Orologio a piazza di Pasquino, nel cuore del centro storico di Roma a pochi metri da Piazza Navona, nel tessuto urbano risparmiato dagli sventramenti postunitari e ricco di monumenti, chiese e palazzi del Cinquecento e Seicento.

L'area, ricca di locali commerciali, di botteghe artigiane e antiquariato conserva il carattere ed il gusto della Vecchia Roma, popolare ma anche elegante e discreta. L'area è servita da numerosi mezzi di trasporto pubblico su gomma e raggiungibile a partire dalla Stazione Termini con il bus 64 che la collega alla basilica di San Pietro.

DESCRIZIONE

Palazzo Nardini fu costruito lungo la via papale che conduceva da San Pietro al Laterano, tra il 1473 e il 1478 per opera dell'arcivescovo di Milano Stefano Nardini, governatore di Roma nel 1471. La facciata principale si apriva su via della Fossa con finestre architravate del primo piano e conserva l'iscrizione, «Nardini 1475», sull'architrave del portale. Nel 1475 il palazzo venne donato al Pio Ospedale del Salvatore in Laterano affinché ospitasse la sede dell'Accademia di Arti umanistiche. Ampliamenti e rimaneggiamenti furono realizzati nella seconda metà del Cinquecento. La facciata su via del Governo Vecchio è caratterizzata dal portale architravato quattrocentesco in marmo contornato da bugne a punta di diamante e stemma dei Nardini. Le unità commerciali in oggetto sono ubicate al piano terra, fronte strada, l'appartamento è ubicato al primo piano.



25. Roma | via Marmorata

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	146	100%

LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è ubicata nel Rione Testaccio, il ventesimo del Comune di Roma nel territorio amministrativo del Municipio I, a pochi metri dai Lungotevere Testaccio e Aventino, all'altezza del Ponte Sublicio. Si tratta di un'area di grande pregio, collocata a cavallo delle Mura Aureliane, a ridosso del centro storico e lungo un asse direzionale verso l'EUR ed il mare, costeggiata dal Tevere e lambita dal Parco dell'Appia. Il nome deriva dal cosiddetto "monte" (mons Testaceus): 35 metri di cocci (testae, in latino) e detriti vari, accumulatisi nei secoli come residuo dei trasporti che facevano capo al porto di Ripa grande, attivo già in epoca romana. La zona è ben collegata con tutti i mezzi di superficie ed è vicina (circa 1 km) alla linea B metropolitana, alla stazione FS Ostiense e alla ferrovia Roma-Lido. Zona fortemente appetibile sul mercato immobiliare per la presenza di numerose attività commerciali oltreché di strutture per lo spettacolo quali, per esempio, il Teatro Vittoria e di servizi culturali come il recentissimo MACRO.



DESCRIZIONE

Il fabbricato d'interesse fa parte del complesso denominato "Testaccio IV"- lotto XXVI, commissionato dall'Istituto autonomo Case Popolari e affidato, nel 1927, all'architetto Innocenzo Sabbatini, terminati nel 1928. L'unità immobiliare oggetto di analisi, porzione di fabbricato di maggior consistenza, è composta da due locali oltre bagno e cucina e terrazza al piano sesto, due locali oltre soffitta al piano settimo.



26. Roma | via Verdi

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	direzionale	1	254	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato, ad uso residenziale, è ubicato nel Quartiere Pinciano, il terzo del Comune di Roma nel territorio amministrativo del Municipio II, a pochi metri da Viale Liegi angolo Via Vincenzo Bellini. Il fabbricato è vicino a due parchi urbani di notevole interesse, Villa Ada e Villa Borghese, e si trova di fronte all' "Ex Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato". Il quartiere Pinciano è compreso tra via Flaminia e via Salaria vetus, il percorso dell'antica via Salaria, è fra i primi 14 quartieri, istituiti nel 1911. L'immobile è inserito in un contesto caratterizzato da insediamenti residenziali, uffici e diverse ambasciate ed è servito dai mezzi di trasporto urbano di superficie.

DESCRIZIONE

L'appartamento si trova al primo piano di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, con pertinenze costituite da una soffitta al piano copertura e una cantina al piano seminterrato. Il fabbricato, con struttura in muratura e solai in latero cemento di pregio, presenta la tipologia del fabbricato isolato a media densità, con chiostrina interna. La facciata principale si sviluppa verso la corte e presenta le medesime caratteristiche costruttive del fabbricato antistante, costruito presumibilmente in epoca coeva; elementi di spicco della facciata risultano essere il bugnato a cornice dell'accesso condominiale, le cornici con modanature e gli aggetti ai piani primo e secondo (bow window). La facciata verso Piazza Verdi presenta elementi di decoro quali finestre con cornice, mentre il piano primo è caratterizzato da cornici aggettanti con modanature e, tra una bucatra e l'altra, nicchie con elementi scultorei.



27. Roma | via Asmara

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	3	495	35%

LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari in oggetto, porzioni di fabbricato ad uso residenziale, sono ubicate nel Quartiere Trieste, il diciassettesimo del Comune di Roma, nel territorio amministrativo del Municipio II, a pochi metri da viale Eritrea e piazza Annibaliano.

Via Asmara, traversa della Via Nomentana, occupa la parte più a Nord del quartiere Trieste, comunemente chiamata quartiere Africano. L'area in oggetto è vicina al parco Nimorense ed è molto ben collegata con il resto della città mediante collegamenti di superficie, la metropolitana B1 e la stazione ferroviaria Roma – Nomentana.



DESCRIZIONE

Il fabbricato è costruito con struttura in cemento armato e tamponature in muratura, tipologicamente definibile ad isolato a media densità, ed è costituito da sei piani fuori terra ed un piano interrato. Edificato alla fine degli anni '50, rispecchia le caratteristiche di edilizia residenziale dell'epoca: locali commerciali al piano terra, abitazioni ai piani superiori, locali cantine e garage al piano interrato. Le facciate lisce tinteggiate sono caratterizzate da balconi che corrono su tutti i lati del fabbricato a partire dal piano primo.

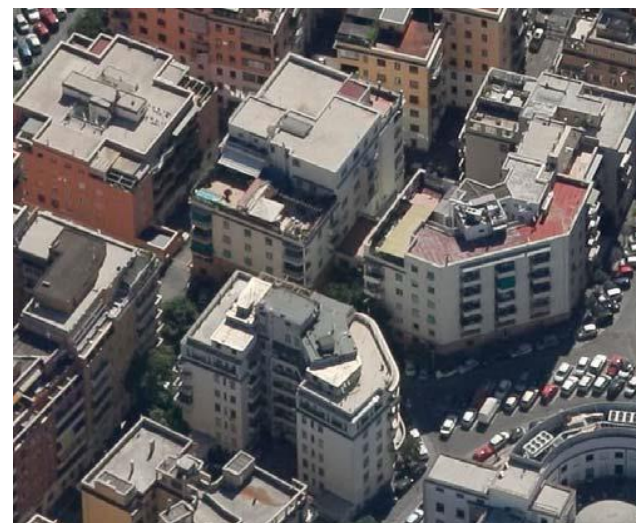


28. Roma | via Tarvisio

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	2	199	0%

LOCALIZZAZIONE

Il Fabbricato ricade nel Quartiere Trieste, il diciassettesimo del Comune di Roma, nel territorio amministrativo del Municipio II, a pochi metri da Via di Santa Costanza e Via Nomentana. La prima urbanizzazione del territorio avvenne con il piano urbanistico del 1909 dell'architetto Edmondo Sanjust di Teulada, ma il quartiere nacque ufficialmente nel 1926 con il nome Quartiere Savoia, dalla vicina residenza reale (oggi Villa Ada). Nei primi trent'anni del secolo la zona mantenne la destinazione a edilizia residenziale di qualità: è il periodo dei "villini" e del Quartiere Coppedè. Fra il 1924 ed il 1930 viene costruito il Parco Nemorense e in seguito alla nascita della Repubblica, nel 1946, il quartiere assunse il nome attuale. Negli anni '50, con il boom edilizio, il quartiere procedette con la tecnica dei saldamenti, attraverso strade ed infrastrutture urbanistiche primarie. L'area in oggetto è molto ben collegata con il resto della città mediante collegamenti di superficie ed è vicina alla metropolitana B1.



DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliare oggetto di analisi sono ubicate all'interno di un complesso immobiliare ad uso prevalentemente residenziale. Il complesso è costituito da 2 fabbricati distinti (scala A e scala B) con accesso da un unico androne condominiale costituito da corpo basso a collegare i fabbricati, al quale si accede dopo aver attraversato una piccola corte. Il complesso, in cemento armato e tamponature in muratura, è tipologia del fabbricato isolato a media densità, inserito in un lotto a forma di L. Le facciate sono semplici intonacate, con un basamento (piano rialzato) rivestito in cortina mentre il corpo basso con l'accesso condominiale presente un rivestimento in lastre marmoree.



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	180	0%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto di analisi, ad uso residenziale e commerciale, è ubicato nel Quartiere Nomentano-Italia, il quinto del Comune di Roma, nel territorio amministrativo del Municipio II, a pochi metri da Piazza Bologna e da Villa Torlonia. Il Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921 e prese il nome dalla [via Nomentana](#). La costruzione risale alla fine del [XIX secolo](#) e all'inizio del [XX](#). Testimonianze di tale sviluppo sono evidenti soprattutto nella zona del [Policlinico Umberto I](#), esso stesso completato nel [1902](#). Durante la [seconda guerra mondiale](#) il quartiere fu obiettivo di aspri bombardamenti; lo sviluppo edilizio del dopoguerra ne ha totalmente cancellato le cicatrici. La zona ha avuto infatti un forte sviluppo, soprattutto come zona residenziale, in cui si è arrivati rapidamente alla saturazione dello sviluppo territoriale. L'area in oggetto è molto ben collegata con il resto della città mediante collegamenti di superficie e metropolitana.



DESCRIZIONE

La porzione immobiliare è parte di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale e commerciale. Il fabbricato, con struttura a telaio in cemento armato e tamponature in muratura, presenta tipologia del fabbricato isolato a medio-alta densità. L'unità immobiliare oggetto di analisi è ubicata al piano terzo ed è costituita da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, doppio servizio e cinque camere, oltre a ripostigli e terrazzo. La cantina annessa alla proprietà è ubicata al piano interrato, con accesso dalla scala B.



30. Roma | via degli Ausoni

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	57	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di analisi è ad uso residenziale ed è ubicato nel Quartiere VI- Tiburtino, a pochi metri da Piazza dei Sanniti e dal Cimitero Monumentale del Verano. Il Tiburtino è fra i primi 15 quartieri nati nel [1911](#) e dal [1931](#), oltre la zona di San Lorenzo, si estese verso la [via Prenestina](#) e parte del [suburbio Tiburtino](#) (l'attuale [Casal Bertone](#)) fino a via di Portonaccio. La zona di San Lorenzo fu duramente bombardata dai B-17 americani il 19 Luglio 1943. Negli anni dal [1950](#) a [1954](#) fu costruito il quartiere dell'[INA-Casa](#) che prese l'omonimo nome di Tiburtino, ad opera degli di un gruppo di [architetti](#) coordinati da [Mario Ridolfi](#) e [Ludovico Quaroni](#) ed è considerata uno degli interventi più significativi del [Neorealismo architettonico](#). Nel Tiburtino hanno sede la Città Universitaria ed il Cimitero Monumentale del Verano. L'area in oggetto è molto ben collegata con il resto della città mediante collegamenti di superficie e metropolitana.



DESCRIZIONE

La porzione immobiliare è parte di un complesso edilizio ad uso prevalentemente residenziale, costituito da più corpi di fabbrica collegati a comporre una sorta di "E", inframmezzata da due cortili interni negli spazi liberi. Il fabbricato struttura in muratura portante, tipologia a medio-alta densità, all'interno di un lotto rettangolare. La costruzione si compone di diversi volumi su differenti altezze e piani; presenta un rivestimento basamentale in cortina di laterizi. Le facciate ai piani superiori sono caratterizzate da intonaco liscio e presentano con finestre rettangolari, prive di balconi. L'unità immobiliare in esame, ad uso abitativo, è ubicata al piano sesto della scala A ed è composta da due camere, soggiorno, cucina, bagno e terrazzo.



31. Roma | via dei Sommozzatori

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	6	348	75%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è ubicato in un complesso ubicato nel Quartiere Giuliano Dalmata, nel territorio amministrativo del Municipio IX, in prossimità di via Laurentina, all'altezza di viale Dell'Umanesimo e non distante dalla stazione Metro B - Laurentina. Il quartiere Giuliano-Dalmata nacque come Villaggio Operaio E42, adibito ad alloggiare gli operai impegnati nell'allestimento dell'Esposizione Universale di Roma (che originò il quartiere EUR, rinominato nel 1965 in quartiere Europa). Con lo scoppio della guerra il Villaggio, abbandonato, viene occupato dai primi sfollati della Venezia Giulia e della Dalmazia provenienti dalle città di Zara e Fiume; uno dei monumenti del Villaggio è costituito dall'edificio 'Casa della Bambina Giuliano-Dalmata'. La zona è anche ben collegata con il centro mediante mezzi di superficie.



DESCRIZIONE

Le unità immobiliari in oggetto, tutte ad uso commerciale con accesso frontestrada, sono ubicate al piano terra, tra Via dei Sommozzatori e Via Icilio Bacci. Il corpo edilizio ha struttura a travi-pilastri in cemento armato e tamponature in muratura ed è costituito da un unico piano fuori terra, con copertura piana e rivestimento in cortina di laterizi faccia vista.



32. Roma | via Oderisi da Gubbio

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	4	287	73%

LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono porzioni di fabbricato di otto piani, oltre attico e seminterrato, sito nel Quartiere Marconi (Municipio XI). Lo sviluppo del quartiere, a cavallo fra gli anni '50 e '60 avvenne con la costruzione di edifici a carattere intensivo; il quartiere, molto vissuto, ha assunto il ruolo di "centro commerciale" all'interno del territorio, soprattutto intorno alle principali vie che l'attraversano, viale Marconi e via Oderisi da Gubbio. La zona risulta ben collegata con i mezzi pubblici di superficie, dista circa 2 Km dalle stazioni della metropolitana linea B e circa 1 km dalla Stazione ferroviaria Roma – Trastevere.



DESCRIZIONE

Fabbricato di tipologia a blocco ad alta densità insediativa, realizzato negli anni sessanta su un lotto delimitato da via dei Prati del Papa, via Oderisi da Gubbio e via Borghesano Lucchese. L'edificio di nove piani fuori terra, presenta un impianto planimetrico ad "L", con il lato lungo prospiciente via Oderisi da Gubbio con 17 campate di aperture interrotte da due campate di balconi a sbalzo, il tutto su fondo liscio tinteggiato con gli unici elementi in rilievo costituiti dalla cornice marcapiano tra piano terra e primo, la cornice terminale e la riquadratura in travertino dei tre portoni di accesso posti al centro della facciata. La struttura è in cemento armato con tamponature in muratura.



33. Roma | via Santa Croce in Gerusalemme

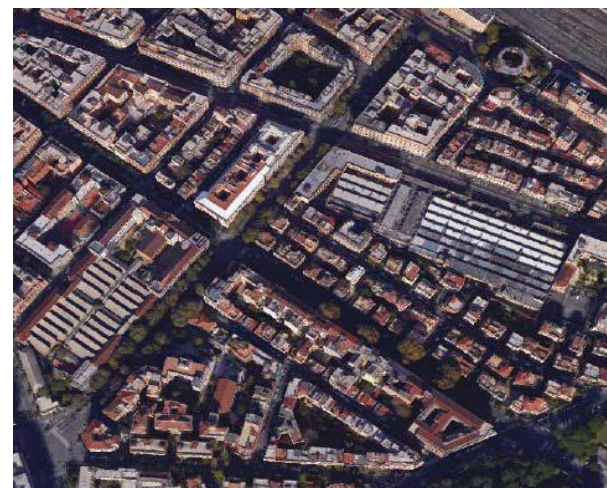
TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	2	285	0%

LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari d'interesse sono parte di fabbricato di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, sito in Via di Santa Croce in Gerusalemme 104, nel Rione XV-Esquilino, nel territorio amministrativo del Municipio I-Centro Storico, sorto secondo il piano regolatore di Viviani, approvato nel 1873, che fece di Piazza Vittorio il polo dell'irraggiamento stradale e quindi il fulcro del rione, nella zona corrispondente all'attuale crocevia tra Viale Manzoni, Via di Porta Maggiore e Via Principe Eugenio. L'edificazione della parte meridionale del quartiere tra viale Manzoni e la basilica di Santa Croce in Gerusalemme è stata poi portata avanti dall'Istituto Case Popolari, i villini nell'area delimitata da viale Manzoni, via Santa Croce in Gerusalemme, Via Statilia e l'attuale Via Luigi Luzzatti. La zona è dotata di ottimi collegamenti mediante mezzi di superficie (autobus e tram), linea A della metropolitana e dista 3 km dalla stazione ferroviaria di Roma Termini

DESCRIZIONE

Il fabbricato, della tipologia «a villino», è caratterizzato dalla simmetria rispetto al corpo scala; il prospetto principale presenta la classica scansione in campate di numero dispari, cinque con ingresso centrale rialzato sulla parte basamentale. La divisione della prima e dell'ultima campata è segnata da lesene binate e bugnate, mentre le tre centrali presentano il fondo liscio da cui emergono le finestre, con forte sviluppo verticale, inquadrature da cornici modanate, sormontate al piano nobile da timpano curvilineo; al terzo piano le finestre interrompono la fascia terminale al di sotto della cornice di coronamento sopra la quale il piano attico è delimitato dalla balaustra, in cui gruppi di colonnette terzo piano sono alternate a parti in muratura, interrotta al centro dal medaglione incorniciato da cornucopie.



34. Roma | piazza Navona

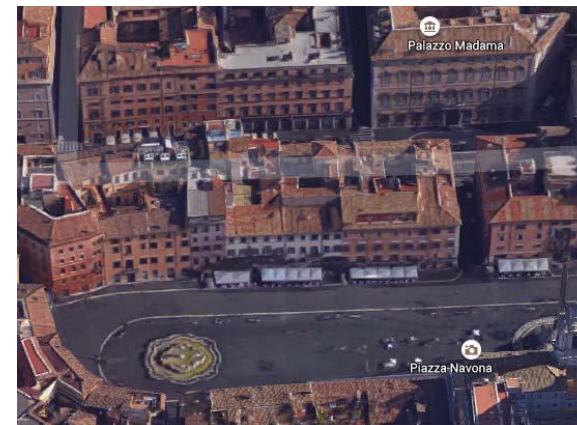
TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	1	89	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è ubicato nel Rione Parione, Municipio I, in piazza Navona, punto fisso della storia urbana della città, la cui forma e misura attuale ricalcano perfettamente lo stadio dell'imperatore Domiziano, costruito nel I° secolo d.C. denominato "Circus Agonalis". Nel secolo tredicesimo, lungo le gradinate dei resti del circo di Domiziano, incominciarono a sorgere le prime residenze delle potenti famiglie baronali romane, che vennero a formare la "Platea Agona". Nel Rinascimento venne qui trasferito il mercato e la piazza venne regolarizzata, "mattonata" e ornata dalle tre fontane, compreso un abbeveratoio, al servizio del mercato. Nel Barocco, con l'inizio dello studio della forma urbis, avvenne la trasformazione della piazza nel capolavoro che oggi conosciamo: sono di questi periodo gli interventi del Borromini per la chiesa di Sant'Agnese in Agone e del Bernini per le fontane.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare è parte di fabbricato di maggior consistenza, è ubicata nel Comune di Roma Piazza Navona 71 ad uso residenziale ed è costituita da tre vani e accessori posti al piano primo del fabbricato (mezzanino) con accesso autonomo dall'androne condominiale al piano terra. E' composta da tre locali e accessori con doppio affaccio, con balcone, su piazza Navona e altri tre affacci su corte interna. Il Fabbricato in muratura portante di quattro elevati, inserito in un tessuto edilizio di tipo continuo-chiuso, ricalca interamente il lotto di pertinenza. Presenta il tipo edilizio pre-unitario della casa a schiera plurifamiliare, in continuità con il restante costruito della piazza, accentuato dall'uso di dettagli architettonici dalle stesse caratteristiche formali. I bei portoni seicenteschi posti al centro delle facciate, divengono asse di simmetria compositiva. Il prospetto su piazza Navona è completato da un balcone che corre lungo tutto il fronte, interrotto al centro dal portone d'ingresso.



35. Roma | via Bolzano

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	2	202	28%

LOCALIZZAZIONE

Il Fabbricato ricade nel Quartiere Trieste, il diciassettesimo del Comune di Roma, nel territorio amministrativo del Municipio II, a pochi metri da Via Santa Costanza e Via Nomentana. La prima urbanizzazione avvenne con il piano urbanistico del 1909 dell'architetto Edmondo Sanjust; il quartiere nacque ufficialmente nel 1926 con il nome Quartiere Savoia, dalla vicina residenza reale (oggi Villa Ada. Nei primi trent'anni del secolo la zona mantenne la destinazione a edilizia residenziale di qualità: è il periodo dei "villini" e del Quartiere Coppedè. Fra il 1924 ed il 1930 viene costruito il Parco Nemorense e in seguito alla nascita della Repubblica, nel 1946 il quartiere assunse il nome attuale. Negli anni '50 con il boom edilizio la costruzione del quartiere procedette con la tecnica dei saldamenti, attraverso strade ed infrastrutture urbanistiche primarie. L'area in oggetto è molto ben collegata con il resto della città mediante collegamenti di superficie ed è vicina alla metropolitana B1.



DESCRIZIONE

Il fabbricato è parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale ed è costituito da due edifici di sei piani fuori terra ciascuno collegati da un corpo basso di un solo piano. L'edificio d'interesse, di conformazione a "C", occupa un angolo dell'incrocio con via Bolzano ed è stato realizzato in cemento armato e tamponature in muratura, secondo la tipologia dell'isolato a media densità, inserito all'interno di un lotto di terreno a forma quadrangolare. Le facciate sono semplici intonacate con un basamento, piano terra, interamente rivestito in cortina. L'ingresso al civico 1 di via Bolzano, caratterizzato da un fronte continuo di balconi a loggia, ospita due distinti corpi scala a servizio delle abitazioni.



36. Albano Laziale | via Aurelio Saffi

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	9	664	86%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato è situato in via Aurelio Saffi, nel centro storico del Comune di Albano Laziale, ed è inserito nel cosiddetto "Tridente" parte del piano urbanistico realizzato nel XVII secolo dalla famiglia Savelli, feudataria del luogo sul più antico tessuto urbano, sorto nel corso del Medioevo sui resti dell'accampamento romano dei Castra Albana, tanto che in molte zone è ancora riscontrabile l'ortogonalità delle strade caratteristica dei castra militari romani.

Il Tridente si articola in tre strade convergenti nel punto scenografico della facciata della Chiesa di San Paolo del XVII secolo: via Aurelio Saffi, già Strada prima di San Paolo, via San Gaspare del Bufalo-Strada seconda di San Paolo e via Leonardo Murialdo.

Sulle tre strade prospettano numerose residenze patrizie erette tra XVII e XVIII secolo: su via Murialdo sorgono Palazzo Rospigliosi, oggi sede dell'Istituto Paritario San Leonardo Murialdo e Palazzo Pamphilj.



DESCRIZIONE

L'edificio è stato realizzato in epoca antecedente al 1835, come attestato dalla mappa del Catasto Gregoriano (attivo tra il 1835 ed il 1870) tra la strada prima di San Paolo (Via A. Saffi) e la strada seconda (Via San G. Del Bufalo). La facciata principale è intonacata divisa in quattro campate su cui si aprono due file di finestre semplicemente riquadrate da cornici in peperino. Al piano terra, l'ingresso decentrato è sormontato dal balcone aggettante al primo piano, realizzato in epoca recente in cemento armato.



37. Albano Laziale | corso Matteotti

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	10	823	94%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato, ad uso residenziale, è ubicato nel Centro Storico della cittadina di Albano Laziale, lungo il corso principale della città intitolata a Giacomo Matteotti che corrisponde al tratto urbano della strada statale n.7 Appia che la collega direttamente a Roma e ai centri urbani dei Castelli Romani come Ariccia e Genzano, senza soluzione di continuità.

DESCRIZIONE

Il fabbricato presenta le caratteristiche del palazzetto signorile e risulta edificato già agli inizi dell'Ottocento, come si evince dal catasto gregoriano. L'edificio è composto da tre piani fuori terra, con il piano terreno caratterizzato dal basamento trattato a bugnato rustico, delimitato dal cornicione d'imposta del primo piano al di sopra del quale il paramento murario presenta fondo liscio e tinteggiato scandito da coppie di paraste interrotte da cornice marcapiano tra primo e secondo piano e dalla fascia di coronamento dal decoro classico di metope alternata a triglifi, sormontata da cornice terminale e soprastante balaustra in ferro battuto interrotta da colonnette in muratura. Il prospetto principale è impreziosito dalla balconata centrale in ferro battuto, al primo piano "nobile". La struttura e le tamponature del fabbricato sono realizzate in muratura mentre i solai, attualmente in gran parte controsoffittati, si ipotizza siano stati realizzati in legno.



38. Albano Laziale | via Gaspare del Bufalo

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	5	379	80%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato di tre piani fuori terra è situato in via San Gaspare Del Bufalo, nel centro storico del Comune di Albano Laziale ed è inserito nel cosiddetto “Tridente” realizzato nel XVII secolo dalla famiglia Savelli, feudataria del luogo, sul più antico tessuto urbano sorto nel Medioevo sui resti dell'accampamento romano dei Castra Albana. Il Tridente si articola in tre strade convergenti nel punto scenografico della facciata della Chiesa di San Paolo del XVII, sulle quali prospettano numerose residenze patrizie erette tra XVII e XVIII secolo: su via Murialdo sorgono Palazzo Rospignosi, oggi sede dell'Istituto Paritario San Leonardo Murialdo e Palazzo Pamphilj.



DESCRIZIONE

L'edificio oggetto è stato realizzato prima del 1835 come attestato dalla mappa del Catasto Gregoriano. La struttura e le tamponature sono in muratura, i solai sono in parte realizzati con volta a crociera ed in parte a voltine laterizie e ferro, su archi di sostegno della struttura. L'aspetto esterno e le finiture hanno caratteristiche popolari, privi di decori, con facciata intonacata divisa in cinque campate su cui si aprono due file di finestre semplicemente riquadrate da cornici in muratura tinteggiate ad imitazione del peperino.

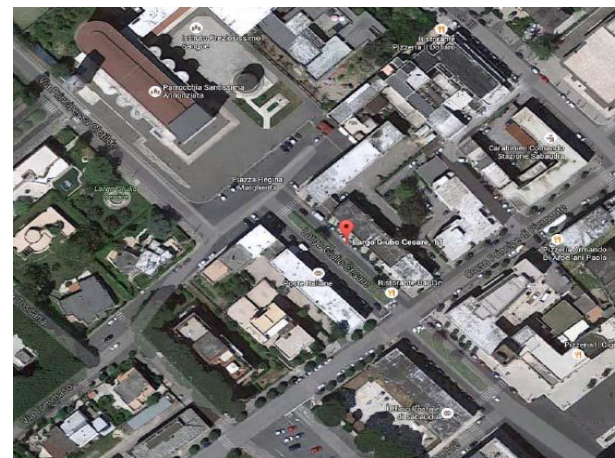


39. Sabaudia | via Giulio Cesare

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	8	686	77%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato si trova nel centro di Sabaudia, città nata con un concorso di progettazione bandito dall'Opera Nazionale Combattenti e realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane. Le unità immobiliari in oggetto sono porzioni comprese in tre diversi fabbricati edificati tra il 1933 ed il 1934, nel centro storico del Comune di Sabaudia in Largo Giulio Cesare e Piazza Regina Margherita, prospicienti alla monumentale chiesa della Santissima Annunziata che conserva la "cappella reale", originariamente collocata all'interno di palazzo Margherita a Roma. Il complesso costituito dalla chiesa ed i fabbricati circostanti costituisce un insieme separato dagli edifici pubblici e dal centro civico della città sebbene ad esso collegato fisicamente con l'asse stradale di Viale Giulio Cesare e visivamente mediante il rapporto assiale tra la torre campanaria e la torre civica nella piazza del Comune.



DESCRIZIONE

Il fabbricato rappresenta le tipologie edilizie utilizzate per le case d'abitazione con negozi al piano terreno, in linea, costituite da piano terra porticato e due piani in elevazione. Gli edifici, in muratura, sono trattati al piano terra con rivestimento in cortina laterizia ed i piani in elevazione tinteggiati con le finestre prive di cornici.



40. Sabaudia | corso Vittorio Emanuele III 31- 33

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	3	352	52%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato in oggetto si trova nel centro di Sabaudia, all'altezza di Corso Principe dei Piemonte e ad angolo con Via Piemonte, il fabbricato è stato realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane ed è costruito secondo il tipo edilizio denominato "Casa C", costituito da due corpi di fabbrica distinti, uno di tre piani fuori terra ed un altro di due piani fuori terra, uniti tra loro; il secondo blocco edilizio, di cui fanno parte le porzioni di interesse, risulta più compatto e notevolmente arretrato rispetto al filo stradale, lasciando davanti a sé un'area scoperta configurata a verde (con monumento intitolato ai martiri delle Foibe).



DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto (2 attività commerciali e un appartamento ad uso abitativo) sono poste al piano terra ed ai piani secondo e terzo.

Il complesso è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi. Gli unici elementi in rilievo sono costituiti dal portico che conferisce profondità e gioco chiaroscurale alla struttura e presenta pilastri con rivestimento in cortina di laterizi faccia vista. Tale finitura fa anche ampia cornice del portone di ingresso ai piani superiori.



41. Sabaudia | piazza Circe

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	6	814	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato si trova nel centro di Sabaudia ed è stato realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane. L'edificio, situato nel centro storico di Sabaudia, costituisce la quinta che delimita piazza del Mercato, oggi Piazza Santa Barbara, a ovest e la divide da piazza Circe dove si apre il parco urbano; insieme all'albergo posto a nord e altro edificio che chiude verso est sul lato di corso Vittorio Emanuele III, la piazza del Mercato, così come era originariamente denominata, costituisce uno degli elementi urbani caratterizzanti il sistema delle piazze di Sabaudia insieme a piazza del Popolo e piazza Circe rappresenta il cuore della città, un unico luogo centrale dei servizi e delle attività della città



DESCRIZIONE

Le unità immobiliari in oggetto sono porzioni di fabbricato a destinazione mista, costituito da piano terra, interrato e due piani in elevazione, identificato nel progetto originario per Sabaudia, con il tipo edilizio E (case in linea di tre piani fuori con la facciata principale caratterizzata da piani degradanti nel senso dell'altezza, ampie terrazze aperte verso il parco e simmetriche rispetto al corpo aggettante al piano terra a formare una pensilina). Il fabbricato è realizzato in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi; le facciate sono tinteggiate e gli unici elementi in rilievo sono costituiti dallo zoccolo basamentale in travertino.



42. Sabaudia | piazza del Popolo

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	albergo	1	2.850	0%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato, realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane si trova nel centro storico del Comune di Sabaudia, nell'isolato delimitato da Piazza del Popolo e, Piazza Circe e Piazza del Mercato.

Il fabbricato è parte dell'isolato caratterizzato dalla progettazione unitaria di due edifici con diversa destinazione d'uso: un albergo e un edificio per residenze. L'albergo chiude l'isolato verso la Piazza Circe, ex piazza della Rivoluzione, dove era previsto il ristorante in posizione panoramica, mentre le residenze contribuiscono a creare la quinta su Corso Vittorio Emanuele III insieme con le altre unità abitative in linea



DESCRIZIONE

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi. Le facciate sono tinteggiate su entrambi i livelli e gli unici elementi in rilievo sono costituiti dal basamento in travertino e i pilastri del portico aperto su Piazza del Popolo rivestiti con lastre di travertino. Il prospetto prospiciente piazza Circe presenta il piano terra liscio privo di porticato mentre il primo piano con balconata aggettante scandita dal ritmo dei pilastri, mentre la facciata è arretrata rispetto al filo del prospetto sottostante.



43. Sabaudia | corso Vittorio Emanuele III 48

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	6	537	100%

LOCALIZZAZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto si trova nel centro di Sabaudia, in un fabbricato realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane. Il fabbricato è stato realizzato tra il 1933 ed il 1934 all'interno del progetto unitario del complesso costituito dall'albergo e l'edificio per abitazioni di tipo estensivo di due piani fuori terra collegati da porticato aperto su Piazza del Popolo, connotato dalla presenza di negozi con collegamento all'area aperta sul retro prospetto da cui si ha accesso alle scale di distribuzione agli appartamenti posti al primo piano. Mentre albergo chiude l'isolato verso la Piazza Circe, ex piazza della Rivoluzione, l'edificio per residenze, definito nei documenti d'archivio "casa vicino l'albergo", rappresenta la quinta su Corso Vittorio Emanuele III insieme con le altre unità abitative in linea ad esso prospicienti.



DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto sono locali commerciali posti al piano terra di fabbricato a destinazione residenziale. Il complesso è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi. Le facciate sono tinteggiate su entrambi i livelli e gli unici elementi in rilievo sono costituiti dal basamento in travertino e i pilastri del portico rivestiti con lastre di travertino.



44. Sabaudia | corso Vittorio Emanuele III 73

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	7	700	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato si trova nel centro di Sabaudia, realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane. L'edificio, in prossimità di Piazza del Popolo, è posto sull'asse di Corso Vittorio Emanuele III ed è prospiciente ad uno dei fabbricati che delimitano la piazza del Mercato costituendo un unico luogo centrale caratterizzato dal sistema delle due piazze.



DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto sono parte di edificio per residenze e negozi identificato nel progetto per Sabaudia con il tipo edilizio A (case in linea di due piani con tre corpi scala a servizio di due appartamenti ciascuno ed un'area esterna di pertinenza). Il fabbricato è realizzato in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi; le facciate sono tinteggiate su entrambi i livelli e gli unici elementi in rilievo sono costituiti dallo zoccolo basamentale in travertino e le riquadrature delle porte



45. Sabaudia | piazza Mercato

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	5	354	100%

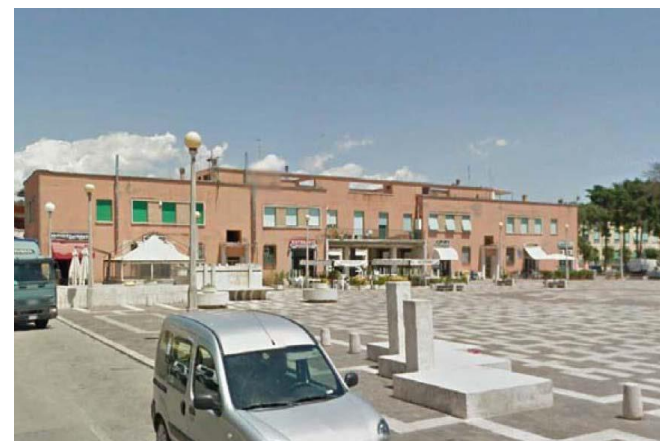
LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato in oggetto si trova nel centro di Sabaudia, realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane. L'edificio, in prossimità di Piazza del Popolo, è posto sull'asse di Corso Vittorio Emanuele III, tra le piazze del Popolo, del mercato e piazza Circe e rappresenta il cuore della città, un unico luogo centrale dei servizi e delle attività della città.



DESCRIZIONE

Le porzioni immobiliari in oggetto sono locali commerciali posti al piano terra di un edificio per residenze e negozi, identificato, nel progetto originario per Sabaudia, con il tipo edilizio D, ovvero case in linea di due piani fuori terra con due corpi di fabbrica simmetrici rispetto al passaggio porticato filtro nel caso specifico tra Corso Vittorio e la piazza del Mercato. Il fabbricato è realizzato in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi; le facciate sono tinteggiate su entrambi i livelli e gli unici elementi in rilievo sono costituiti dallo zoccolo basamentale in travertino che sale a riquadrare la porzione centrale porticata oltre il rivestimento in travertino dei sei pilastri del porticato stesso.



46. Sabaudia | corso Vittorio Emanuele III 49

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	commerciale	4	242	100%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato si trova nel centro di Sabaudia, realizzato su un piano di matrice razionalista con interessanti richiami alla tradizione dello spazio urbano delle città italiane. Il fabbricato realizzato tra il 1933 ed il 1934 all'interno del progetto unitario del complesso edilizio denominato "Casa C" è costituito da due corpi di fabbrica distinti, uno di tre piani fuori terra ed un altro di due piani fuori terra, uniti tra loro, da progetto, da terrazza posta al piano primo, oltre che da un cancello di ingresso. Entrambi hanno come destinazioni d'uso al piano terra negozi e residenze ai piani superiori. Il prospetto longitudinale principale è parallelo a Corso Vittorio Emanuele III, direttamente antistante al porticato che delimita parte della Piazza del Comune.



DESCRIZIONE

Le porzioni in oggetto sono costituite da 4 unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano terreno. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con solai di tipo misto in ferro e laterizi. Le facciate sono tinteggiate su entrambi i livelli e gli unici elementi in rilievo sono costituiti dal basamento, che si presenta rivestito in cortina di laterizi faccia vista in alcune porzioni al piano terra in corrispondenza dei portoni di ingresso ai piani superiori, oltre che da balconcini aggettanti che si alternano ad ampie finestre a nastro al piano primo, sia sulla facciata principale che su quella laterale affacciante su C.so Vittorio Emanuele II.



47. San Felice Circeo | via Montenero 2

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	U.I.PROPRIETÀ/ TOTALE	SUPERFICIE PONDERATA	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
porzione	residenziale	7	1.018	100%

LOCALIZZAZIONE

Le unità immobiliari d'interesse sono parte dell'edificio di due piani fuori terra e un piano interrato ubicato nel Borgo Montenero, periferia del Comune di San Felice Circeo, che rientra negli interventi di bonifica dell'Opera Nazionale Combattenti, nella regione pontina a partire dal 1931. Il fabbricato di nostro interesse è ubicato al centro del borgo e costituisce uno dei fabbricati principali e di riferimento per la vita e l'organizzazione del borgo rurale, insieme alla chiesa di san Francesco d'Assisi, al fabbricato dell'Opera Nazionale Combattenti e la Torre dell'Orologio disposti tutt'intorno alla piazza centrale.



DESCRIZIONE

L'edificio, denominato " Fabbricato ex scuola in Loc. Borgo Montenero", è di tipo isolato a bassa densità abitativa con impianto a "C", simmetrico, organizzato su due vani scala a servizio degli otto appartamenti disposti quattro per ciascuna scala ed è realizzato in muratura. Gli elementi formali presenti in facciata caratterizzano l'edificio il cui sviluppo orizzontale è sottolineato ed esaltato dal susseguirsi delle finestre con sviluppo orizzontale inquadrato nella strombatura del vano e dal balcone con modanature lisce in muratura che fascia il primo piano senza soluzione di continuità.



48. San Felice Circeo | via Montenero 6

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE PREVALENTE	unità immobiliari	SUPERFICIE LORDA (mq)	PERCENTUALE D'OCCUPAZIONE
cielo/terra	residenziale	6	882	59%

LOCALIZZAZIONE

Il fabbricato, di due piani fuori terra e un piano interrato, è ubicato nel Borgo Montenero, periferia del Comune di San Felice Circeo, che rientra negli interventi di bonifica dell'Opera Nazionale Combattenti, nella regione pontina a partire dal 1931. Il fabbricato è ubicato al centro del borgo e costituisce uno dei fabbricati principali e di riferimento per la vita e l'organizzazione del borgo rurale, insieme alla chiesa di san Francesco d'Assisi, al fabbricato dell'Opera Nazionale Combattenti e la Torre dell'Orologio disposti tutt'intorno alla piazza centrale.



DESCRIZIONE

Il fabbricato appartiene a due diverse configurazioni tipologiche:

- l'edificio ricadente nella particella 104 è di tipo civile ad uso residenziale al piano terra, con accesso indipendente e privo del locale cucina doveva, accogliere i dormitori con servizi igienici organizzati in un unico blocco, al primo piano accoglieva due appartamenti con accesso in comune dall'androne del piano terra posto nel retro-prospetto. L'edificio conserva a tutt'oggi la scritta O.N.C posta in posizione centrale nel prospetto principale;
- l'edificio insistente sulla particella 101 era originariamente parte del complesso ecclesiastico della Parrocchia di San Francesco d'Assisi, progettato da Eugenio Montuori e realizzato nel 1935 e destinato originariamente a canonica a servizio della Chiesa.

