

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 769/2021 del R.G.E.

***PURPLE SPV S.R.L.***

contro

*Codice fiscale:*

*Codice fiscale:*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
Richieste e Documenti.....	5
Precisioni – Diritto di Prelazione .....	6
Lotto Unico .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta .....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 769/2021 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16



## INCARICO

---

---

All'udienza del 21/03/2022, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Romano 25, scala A, interno 5, piano 2

## DESCRIZIONE

---

---

Il bene oggetto di perizia si colloca nel quadrante est della città entro il GRA, all'interno del Municipio VI, nel quartiere Torre Spaccata-Don Bosco. Le infrastrutture che inquadrano l'area sono la via Casilina a nord, viale Palmiro Togliatti ad ovest e viale dei Romanisti a sud. Le porzioni verdi prossime all'area sono il Parco Archeologico di Centocelle ed il Parco dei Romanisti. L'area è a carattere residenziale e sono presenti servizi quali supermercati, scuole e centri sportivi; il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale Casilino che dista circa 600 m dall'abitazione. A livello di mobilità la zona è servita dalla linea metropolitana linea C - di cui la fermata più vicina si trova a circa 270m, Alessandrino. Sono presenti anche mezzi di superficie Atac linee 106, 313, 552, C9 di cui la fermata più vicina si trova a meno di 50m. Il servizio sanitario più prossimo all'abitazione è il Policlinico Casilino che si trova a circa 1,9 km.

Il bene si trova al piano 2 di un edificio di 7 piani e si compone di ingresso, salone doppio, cucina, tre camere, bagno e quattro balconi.



## RICHIESTE E DOCUMENTI

- In data 27/02/2023 è stato richiesto accesso agli atti tramite pec protocollo.ater@cert.aterroma.it – presso l'ATER Roma per l'acquisizione di:
  - Progetto, licenza edilizia e abitabilità dell'immobile in oggetto.
  - In data 16/03/2023 è stata ricevuta seguente risposta:

### Re: Accesso atti - via Pietro Romano 25

**Da** ATER del Comune di Roma - Servizio Patrimonio

<progettazione.valorizzazione@cert.aterroma.it>

**A** arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it <arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it>

**Data** giovedì 16 marzo 2023 - 11:15

Gentile Arch. Ugo Caminiti,  
in esito alla sua richiesta, nostro prot. E-2023-0009966, inoltrata in qualità di **CTU** incaricato dal Tribunale e volta ad ottenere copia del fascicolo progettuale relativo all'immobile catastalmente identificato al foglio 954 p.lla 157 sub. 5, sito in via Pietro Romano 25, si comunica che non sarà possibile dar seguito a quanto richiesto perché tale documentazione non è nella disponibilità di questa Azienda. Tutti i documenti relativi al progetto edilizio, comprese le eventuali successive varianti, sono consultabili presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, Ente preposto alla conservazione e al rilascio di tale documentazione.

L'unica informazione che siamo in grado di fornirle, sperando di agevolare la sua ricerca, è che il fabbricato in cui è inserito l'immobile in questione è inserito all'interno del complesso edilizio ex I.S.E.S. denominato Torrespaccata zona B ed è stato completato nel 1967.

Distinti saluti.

La Segreteria del Servizio Patrimonio

- In data 25/07/2023 è stata inviata richiesta all'amministratore di condominio relativamente alla documentazione in possesso, ma non vi è stato riscontro.
- In data 25/07/2023 è stata inviata richiesta dell'invio dell'allegato A indicato nella scrittura privata (allegato 7 – pag. 4) al Notaio Antonio Verde, al fine di rintracciare la planimetria non presente al catasto, ma non vi è stato riscontro.

La porzione immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati di Roma al foglio 954, particella 157, subalterno 5, zona censuaria 5, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, rendita euro 1.040,66, intestata a "I.A.C.P. Istituto Autonomo Per Le Case Popolare della Provincia di Roma", con sede in Roma.

E' graficamente rappresentato nella planimetria che qui si allega sotto la lettera A.



**Oggetto**      **Richiesta copia allegato**

**Da**            Arch. Ugo Caminiti <auc@tiscali.it>

**A**              <averde@notariato.it>

**Data**        25.07.2023 12:36

**Provenienza del messaggio**      Roma  (L'indicazione della città è una approssimazione.)

**Allegati:**

 ATTO DI PROVENIENZA - evidenz.pdf (5.3 MB)

 17078860s.pdf (433 KB)

**Allegati**

---

Stimatissimo Notaio Antonio Verde

Scrivo in qualità di Esperto Estimatore per una procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Roma Sezione IV, G E dott.ssa Miriam IAPPELLI.

Con la presente Le Chiedo copia dell'allegato A come evidenziato in giallo alla fine dell'articolo 4 del contratto di cessione che accludo.  
Repertorio 31952 Raccolta 14600 del 28 luglio 2009.  
Ringrazio anticipatamente e resto a disposizione per eventuali chiarimenti arch ugo caminiti

- In data 25/07/2023 è stato richiesto presso il Portale Sipre il fascicolo progettuale riferito all'immobile in oggetto, che non è stato rintracciato.

## PRECISAZIONI – DIRITTO DI PRELAZIONE

---

All'interno del "Contratto di cessione di proprietà" (allegato 7) del Notaio Antonio Verde del 03/06/2009 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 3 il 03/06/2009 al n. 19364 serie 1T, all'art. 9 è riportato quanto segue:

*"L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Roma, [...], dichiara e la parte acquirente prende atto, che in caso di vendita nei termini e con le modalità previste dalla normativa di edilizia residenziale pubblica, l'Azienda potrà esercitare il **diritto di prelazione** così come disciplinato dall'art. 1 comma 20 della Legge 24 dicembre 1993 n. 560, L.R. n. 27/06 e L.R. n. 11/07.*

*È fatto obbligo, pertanto, alla parte acquirente di comunicare alla parte venditrice o suoi aventi causa, la volontà di alienare l'immobile acquistato, al fine di consentire, a questa, la facoltà di esercitare il diritto di prelazione secondo la normativa vigente."*



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Romano 25, scala A, interno 5, piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale:

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

La porzione immobiliare confina con pianerottolo, vano ascensore e appartamento int. 6.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	115,00 mq	1,00	115,00 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,00 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	Demanio dello Stato; IACP Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Piano 2
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>11/12/2008</b>	IACP Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Roma	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 1.225,29



		Piano 2
Dal <b>11/12/2008</b> al <b>10/10/2023</b>	IACP Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Roma;	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.040,66 Piano 2
Dal <b>10/10/2023</b>	Catasto <b>Fabbricati</b>	Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 1.040,66 Piano 2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	954	157	5	5	A3	2	6,5 vani		1040,66 €	2	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale in quanto la planimetria catastale depositata è stata compilata dallo scrivente e coincide con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo.

## STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dalle aree di pertinenza condominiali funzionali al raggiungimento dell'appartamento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene oggetto di perizia si sviluppa per 7 piani a cui si aggiunge il piano copertura con tetto a falde, la porzione centrale è caratterizzata da cavedi/chiostrine. Esternamente è possibile leggere lo schema della struttura in c.a. sia orizzontalmente che verticalmente; le porzioni in muratura sono caratterizzate da una finitura in cortina. L'edificio è dotato di ascensore.

L'interno 5 è caratterizzato da pavimentazione in graniglia - di colore chiaro nella zona giorno, ocra nelle camere da letto e negli spazi distributivi, il servizio presenta sia a pavimento che per parte dello sviluppo verticale piastrelle di colore chiaro/bianco. Le pareti sono rifinite con pittura di colore rosso bordeaux nella zona giorno, verde nella cucina che è rivestita in parte con piastrelle bianche, arancio chiaro in due camere da letto e azzurro nella terza. Due dei quattro balconi presentano un parapetto in muratura mentre gli altri ringhiera metallica; il pavimento è



in piastrelle in cotto. Gli infissi sono in legno, sono presenti tapparelle in pvc e gli impianti al momento del sopralluogo risultavano funzionanti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dagli esecutati ed altri componenti del nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
al 30/06/1987	Demanio dello Stato Ramo Lavori Pubblici, proprietà per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: 000	<b>Impianto meccanografico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 30/06/1987 al 03/06/2009	I.A.C.P. Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Roma, proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 00410700587	<b>Voltura d'ufficio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 03/06/2009	nata a proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; nato a il proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita da IACP di Roma ai sensi art. 17 comma IC e 2 comma II Legge regionale Lazio n.30 del 03/09/2009</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Verde Antonio	03/06/2009	31952	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 39751 Registro Generale 75493 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 31952/14600 del 03/06/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 22669 Registro Generale 75494 Pubblico ufficiale VERDE ANTONIO Repertorio 31953/14601 del 03/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 20/07/2021 - Registro Particolare 67553 Registro Generale 97052 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ROMA Repertorio 16062 del 11/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati:
  - a. Trascrizione n. 11501 del 09/02/2023



4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 09/02/2023 - Registro Particolare 11501 Registro Generale 16204 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 769 del 13/01/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Formalità di riferimento: Trascrizione n. 67553 del 2021

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, regolamentato dalle NTA agli Art. 44-45-48.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito delle richieste effettuate presso l'Ater e presso il Portale del Comune di Roma non è stato possibile rintracciare informazioni relative alla regolarità edilizia. L'unica informazione, presente anche nell'atto di acquisto, è che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte la porzione in oggetto, è anteriore al 1 settembre 1967.

### Richiesta Servizio

Tipologia:	Visura Fascicolo Progettuale
Stato:	Non Trovato
Numero riferimento:	132420
Anno riferimento:	2023

### Nota

Nota Ufficio:	Con i dati da Lei forniti non è stato possibile reperire il Fascicolo Progettuale.
---------------	--

### Localizzazione immobile oggetto della richiesta

Indirizzo:	VIA PIETRO ROMANO
Civico:	25
Foglio:	0954
Particella:	00157

### Re: Accesso atti - via Pietro Romano 25

**Da** ATER del Comune di Roma - Servizio Patrimonio

<progettazione.valorizzazione@cert.aterroma.it>

**A** arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it <arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it>

**Data** giovedì 16 marzo 2023 - 11:15

Gentile Arch. Ugo Caminiti,  
in esito alla sua richiesta, nostro prot. E-2023-0009966, inoltrata in qualità di CTU incaricato dal Tribunale e volta ad ottenere copia del fascicolo progettuale relativo all'immobile catastalmente identificato al foglio 954 p.la 157 sub. 5, sito in via Pietro Romano 25, si comunica che **non sarà possibile dar seguito a quanto richiesto perché tale documentazione non è nella disponibilità di questa Azienda.** Tutti i documenti relativi al progetto edilizio, comprese le eventuali successive varianti, sono consultabili presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale, Ente preposto alla conservazione e al rilascio di tale documentazione.

L'unica informazione che siamo in grado di fornirle, sperando di agevolare la sua ricerca, è che il fabbricato in cui è inserito l'immobile in questione è inserito all'interno del complesso edilizio ex I.S.E.S. denominato Torrespaccata zona B ed è stato completato nel 1967.

Distinti saluti.

La Segreteria del Servizio Patrimonio



L'intero quartiere è frutto di un intervento urbanistico degli anni Sessanta voluto dall'allora ministro Fanfani al fine di creare abitazioni popolari. L'allegato n.10 illustra e descrive l'intervento di edilizia residenziale pubblica del quartiere Ina-Casa di Torre Spaccata, contesto all'interno del quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto. Anche questo riferimento conferma che la costruzione è stata realizzata prima del 1967, considerando che si tratta di un intervento che ha interessato circa 74 edifici realizzati tra il 1958 ed il 1960.

Non risulta rilasciata agibilità.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Il bene è parte di un condominio, ma non sono stati inviati i documenti richiesti all'Amministratore, pertanto non si è in possesso delle Tabelle millesimali e del Regolamento di Condominio.

**Oggetto**      **Richiesta documenti CTU - via Pietro Romano 25**

**Da**             Arch. Ugo Caminiti <auc@tiscali.it>

**A**                <info@studiolucadelmonte.it>

**Data**          25.07.2023 12:28

**Provenienza del messaggio**  (L'indicazione della città è una approssimazione.)

**Allegati:**

 17078860s.pdf (433 KB)

 CARTA DI IDENTITA colori Ugo Caminiti.pdf (4.9 MB)

**Allegati**

Buongiorno,  
come da precedente telefonata intercorsa si richiede:

1. Planimetria di appartamento posto superiormente o inferiormente nella stessa colonna rispetto all'appartamento oggetto di perizia individuato in **via Pietro Romano n. 25** Scala **A** Interno **5** Piano **2** - Foglio **954** Part. **157** Sub. **5** (Intestatari)
2. Tabelle millesimali;
3. Documenti relativi agli impianti;
4. Regolamento di condominio.

In allegato nomina del Tribunale di Roma e documento.

Si ringrazia anticipatamente,  
cordiali saluti,



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agenzia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

### Abitazione

**Borsino** | 1.645,00 €

**Requot** | 1.775,00 €

**Agenzia Entrate** | 1.750,00 €

**VALORE MEDIO di MERCATO:** 1.723,33€/m<sup>2</sup>

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Romano 25, scala A, interno 5, piano 2 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Roma (RM) - via Pietro Romano 25, scala A, interno 5, piano 2	115,00 mq	1.723,33 €/mq	€ 198.182,95	100,00%	€ 198.182,95
				Valore di stima:	€ 198.182,95



## VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene pari al 10%.

$$198.182,95 \text{ €} \times 10\% = 19.818,29 \text{ €}$$

$$198.182,95 \text{ €} - 19.818,29 \text{ €} = 178.364,66 \text{ € arrotondato } 178.365,00 \text{ €}$$

## VALORE DI STIMA

**178.365,00 €**



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 13/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Caminiti Ugo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Pietro Romano 25, scala A, interno 5, piano 2

Il bene oggetto di perizia si colloca nel quadrante est della città entro il GRA, all'interno del Municipio VI, nel quartiere Torre Spaccata-Don Bosco. Le infrastrutture che inquadrano l'area sono la via Casilina a nord, viale Palmiro Togliatti ad ovest e viale dei Romanisti a sud. Le porzioni verdi prossime all'area sono il Parco Archeologico di Centocelle ed il Parco dei Romanisti. L'area è a carattere residenziale e sono presenti servizi quali supermercati, scuole e centri sportivi; il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale Casilino che dista circa 600 m dall'abitazione. A livello di mobilità la zona è servita dalla linea metropolitana linea C - di cui la fermata più vicina si trova a circa 270m, Alessandrino. Sono presenti anche mezzi di superficie Atac linee 106, 313, 552, C9 di cui la fermata più vicina si trova a meno di 50m. Il servizio sanitario più prossimo all'abitazione è il Policlinico Casilino che si trova a circa 1,9 km.

Il bene si trova al piano 2 di un edificio di 7 piani e si compone di ingresso, salone doppio, cucina, tre camere, bagno e quattro balconi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3  
Destinazione urbanistica: Il bene è parte del Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, regolamentato dalle NTA agli Art. 44-45-48.

L'intero quartiere è frutto di un intervento urbanistico degli anni Sessanta voluto dall'allora ministro Fanfani al fine di creare abitazioni popolari. L'allegato n.10 illustra e descrive l'intervento di edilizia residenziale pubblica del quartiere Ina-Casa di Torre Spaccata, contesto all'interno del quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto. Anche questo riferimento conferma che la costruzione è stata realizzata prima del 1967, considerando che si tratta di un intervento che ha interessato circa 74 edifici realizzati tra il 1958 ed il 1960.



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 769/2021 DEL R.G.E.**

---

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - via Pietro Romano 25, scala A, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100%
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 954, Part. 157, Sub. 5, Zc. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	115,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene si presenta in mediocre stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il bene oggetto di perizia si colloca nel quadrante est della città entro il GRA, all'interno del Municipio VI, nel quartiere Torre Spaccata-Don Bosco. Le infrastrutture che inquadrano l'area sono la via Casilina a nord, viale Palmiro Togliatti ad ovest e viale dei Romanisti a sud. Le porzioni verdi prossime all'area sono il Parco Archeologico di Centocelle ed il Parco dei Romanisti. L'area è a carattere residenziale e sono presenti servizi quali supermercati, scuole e centri sportivi; il centro commerciale più vicino è il Centro Commerciale Casilino che dista circa 600 m dall'abitazione. A livello di mobilità la zona è servita dalla linea metropolitana linea C - di cui la fermata più vicina si trova a circa 270m, Alessandrino. Sono presenti anche mezzi di superficie atac linee 106, 313, 552, C9 di cui la fermata più vicina si trova a meno di 50m. Il servizio sanitario più prossimo all'abitazione è il Policlinico Casilino che si trova a circa 1,9 km.</p> <p>Il bene si trova al piano 2 di un edificio di 7 piani e si compone di ingresso, salone doppio, cucina, tre camere, bagno e quattro balconi.</p> <p>L'intero quartiere è frutto di un intervento urbanistico degli anni Sessanta voluto dall'allora ministro Fanfani al fine di creare abitazioni popolari. L'allegato n.10 illustra e descrive l'intervento di edilizia residenziale pubblica del quartiere Ina-Casa di Torre Spaccata, contesto all'interno del quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto. Anche questo riferimento conferma che la costruzione è stata realizzata prima del 1967, considerando che si tratta di un intervento che ha interessato circa 74 edifici realizzati tra il 1958 ed il 1960.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

