



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Russo Riccardo, nell'Esecuzione Immobiliare 861/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

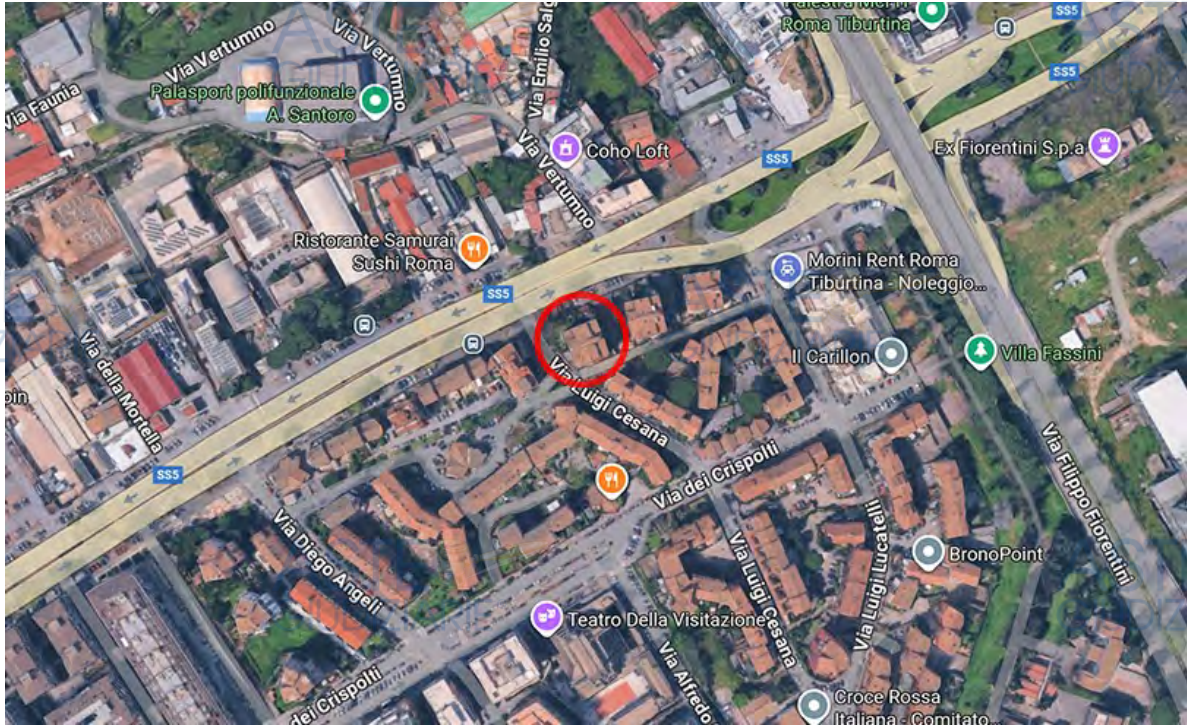
contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	14
Patti.....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	39
<b>Lotto Unico</b> .....	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 861/2024 del R.G.E.....	40
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 291.288,00</b> .....	40





Inquadramento territoriale



All'udienza del 10/04/2025, il sottoscritto Arch. Russo Riccardo, con studio in Piazza Perin del Vega, 4 - 00196 - Roma (RM), email archriccardorusso@gmail.com, PEC r.russo@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere al proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito all'avviso ai debitori eseguiti da parte del Custode, avv. Alessandro Paoletti, ha eseguito l'accesso unitamente a quest'ultima e ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra (Coord. Geografiche: 41°91'12.4"N 12°55'14.8"E)

## DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio IV nella zona Casal Bruciato, quartiere Collatino, più precisamente in Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano terra. Via Tiburtina è una strada, di grande scorrimento, a doppio senso di marcia con corsie multiple; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Pietralata a circa 600 metri di distanza.

L'unità immobiliare in questione fa parte dell'Edificio 24; l'ingresso di tale Edificio si trova in Via Tiburtina n.720; l'appartamento possiede anche un ingresso privato con cancello pedonale su Via Luigi Cesana n.1.

L'Edificio, costruito intorno al 1950, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate risultano intonacate con colore di finitura giallo; lo stato di manutenzione esterno è sufficiente.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la proprietà un giardino esterno su cui insiste un ripostiglio. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in maioliche in tutti gli ambienti ad eccezione della camera con accesso diretto al giardino, che per la metà risulta rivestita in parquet; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma sono presenti in alcuni punti fenomeni di condensa e scrostature; la porta di ingresso è blindata, gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio doppio vetro, le persiane metalliche di colore verde e le porte interne tamburate; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno risulta in stato di abbandono; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



Vista esterna fabbricato su via Tiburtina



Vista esterna fabbricato su via Luigi Cesana con cancello pedonale di ingresso al giardino dell'abitazione interno 2



Vista del cancello pedonale dal giardino dell'appartamento interno 2



Giardino



Giardino



Ripostiglio esterno





Giardino



Ingresso dal giardino



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno



Soggiorno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Ingresso con angolo cottura



Ingresso con angolo cottura



Bagno



Camera 1



Camera 2



Camera 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Ripostiglio



Ripostiglio



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra

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:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con Via Tiburtina, ad ovest con Via Luigi Cesana, a sud con altra unità immobiliare int.3 (sub.3), ad est con altra unità immobiliare int.1 (sub.501), salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,00 mq	95,50 mq	1,00	95,50 mq	3,00 m	Terra
Giardino	210,50 mq	222,50 mq	0,18	40,05 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				135,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



# CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/08/1971 al 09/10/1979	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 605, Part. 98, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 Piano Terra
Dal 09/10/1979 al 24/07/1989	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 605, Part. 98, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 Piano Terra
Dal 24/07/1989 al 26/11/2025	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 605, Part. 98, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 Piano Terra
Dal 19/04/1995 al 09/08/1971	****Omissis****	Catasto Fabbricati Sez. 605, Fg. 98, Part. 2, Zc. 5 Categoria A2 Cl.3 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	605	98	2	5	A2	3	5,5 vani	102 mq	1193,02 €	Terra	Particella 293

### Corrispondenza catastale

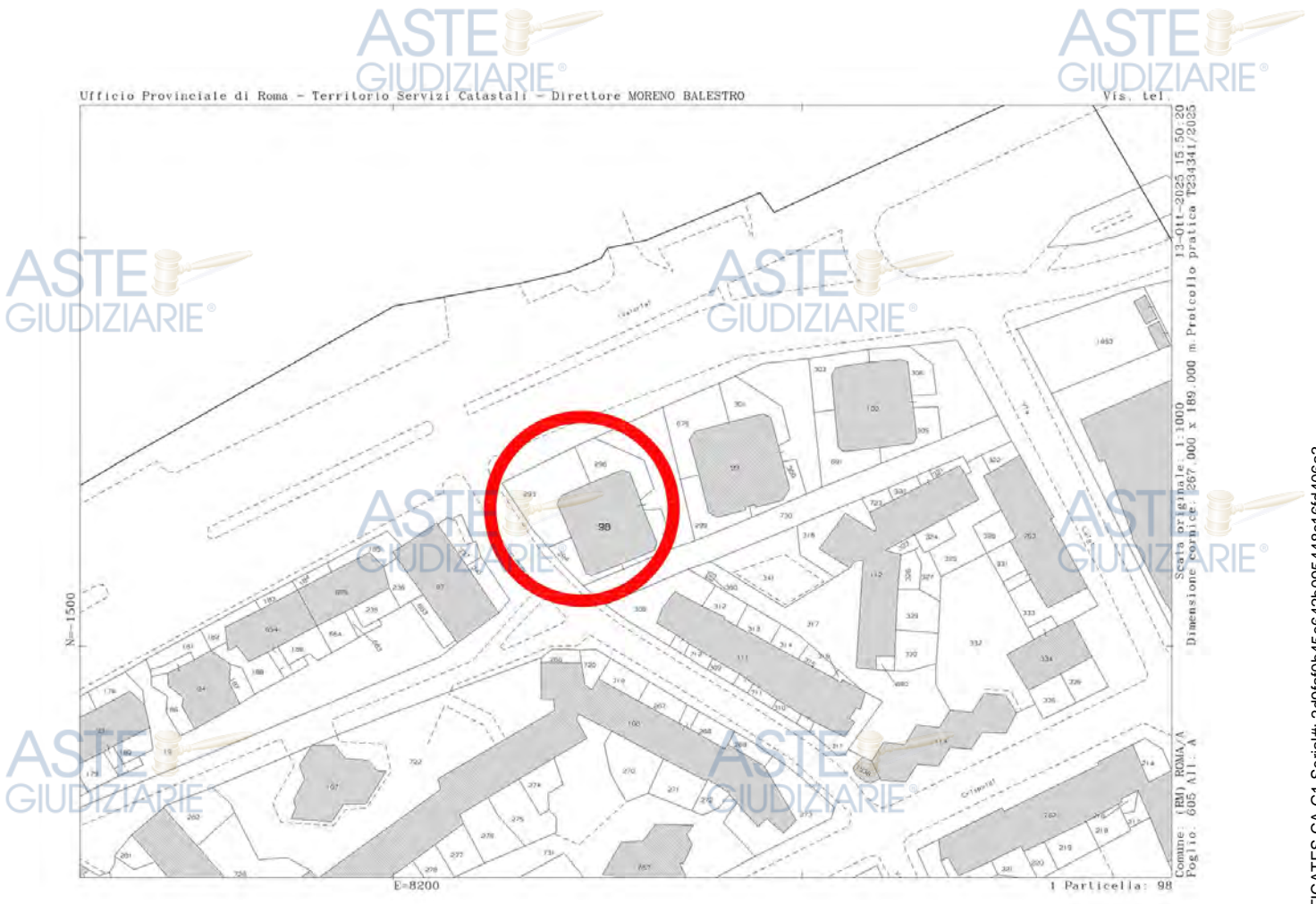
Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile oggetto di stima è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, come segue:

Foglio 605, particella 98, subalterno 2, zona censuaria 5, categoria A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 1.193,02, graffato con la particella 293 (giardino) del medesimo foglio.



Lo stato dei luoghi è difforme rispetto alla planimetria catastale (in atti dal 19/04/1995); in particolare: è stato costruito un tramezzo tra l'angolo cottura ed il soggiorno, lasciando solo un varco di passaggio delle dimensioni di una porta. Occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi alla planimetria catastale depositata in atti.



Estratto di mappa

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

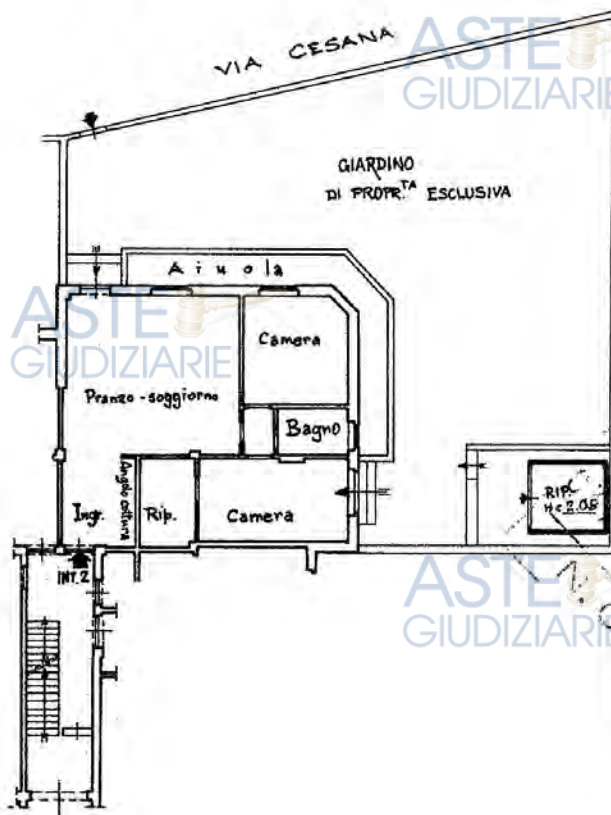
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di **ROMA** via **TIBURTINA** civ. **720**

**FABBRICATO 24/A**

**ABITAZIONE  
INT. 2**

**P.T.**  
H= 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione   
Data presentazione: 19/04/1995 - Data: 19/04/2025 - n. T92871 - Richiedente: RSSRCR75C27H501N  
Totale schede catastali: 605  
n. 198 sub. 2  
n. 1203

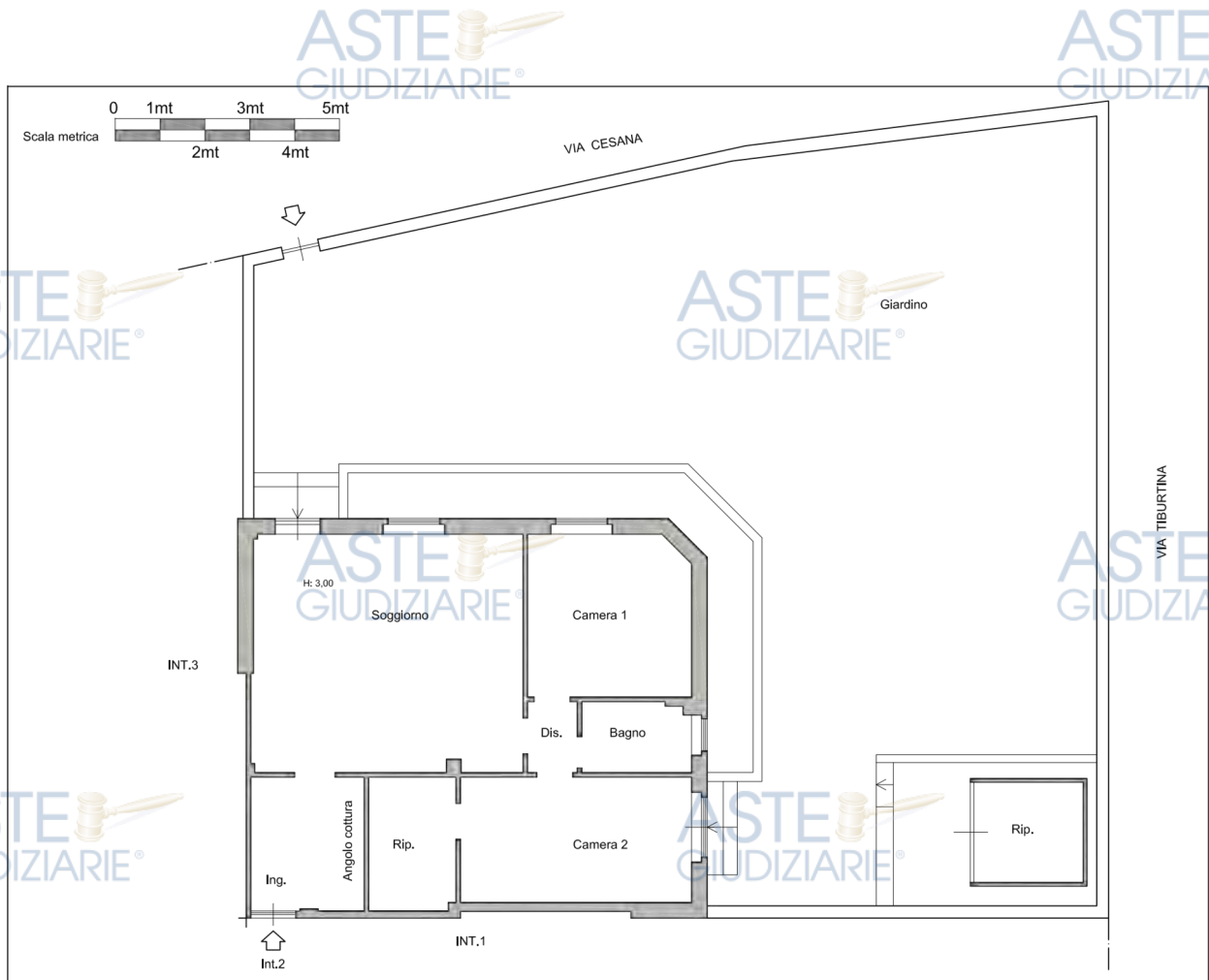
Compilata dal Geom.  
(Titolo, cognome e nome)  
**LUCETTI GIANNI**  
iscritto all'albo dei Geometri  
della provincia di **ROMA** n. 3423  
data 9 GEN. 1995 Firma *Gianni Lucetti*



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/04/2025 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 605 - Particella 98 - Subaloteno 2 > - Un. grafina  
VIA TIBURTINA, n. 720 - Edificio 24/A - Subaloteno 2

Planimetria catastale



Planimetria stato dei luoghi



## PATTI

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, con impianto elettrico non a norma, presenza in alcune aree di condensa e scrostature; il giardino esterno risulta in stato di abbandono. L'edificio condominiale è in sufficiente stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

Come stabilito nel Regolamento di Condominio fornito dall'Amministratore pro tempore, in merito agli spazi e parti comuni, viene stabilito quanto segue:

### Art.1 - LA PROPRIETA' COMUNE

Sono oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini, se il contrario non risulta dal titolo, quanto segue:

1. - Parti comuni non suscettibili d'uso separato: il suolo, il sottosuolo, le fondamenta, i muri perimetrali, i pilastri, le travi, le fognature, i tetti e relative pertinenze (grondaie, pluviali, ecc.) giardini e cortili, impianti antincendio e parafulmini, portineria e, in genere, le altre cose costitutive dell'edificio e le opere che sono indispensabili alla conservazione e all'uso comune;

2 - Parti comuni suscettibili d'uso separato: le colonne verticali di scarico, il portone d'ingresso, le pareti del vano scala e del vano ascensore, i vestiboli, stenditoi, e altri locali destinati a servizi e beni comuni; le corsie e i locali della cantina e le rampe per il cortile, gli alberi, gli impianti di scarichi, serbatoi dell'acqua; i lucernari e le finestre destinati all'illuminazione del vano scala; gli impianti idrici, elettrici, del gas, fino ai punti di diramazione dagli stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini; nonché la scala, l'impianto dell'ascensore del citofono, dell'apriportone, nonché il tetto di uso comune a tutti i condomini.

Il tutto come meglio descritto nel Regolamento di Condominio a cui si fa riferimento datato 15 aprile 2009.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Regolamento di Condominio all'Art.5-Doveri dei Condomini recita: Ogni condomino deve consentire, a richiesta dell'amministratore, che nei locali di sua proprietà si provveda alle ispezioni e ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni. Il rifiuto o l'impossibilità del proprietario (o del suo inquilino) a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque responsabile di ogni eventuale danno conseguente.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto della presente procedura peritale risulta essere stato edificato nel XX secolo, nei primi anni degli anni '50; l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione e di finiture con presenza di fenomeni di condensa.

Le caratteristiche dell'immobile in oggetto risultano le seguenti:

Esposizione: Nord, Ovest

Altezza interna utile: 3,00 mt

Struttura: Cemento armato

Pareti esterne: Intonacate e tinteggiate di colore giallo

Pareti interne: Intonacate e tinteggiate prevalentemente di colore bianco

Pavimentazione interna: Prevalentemente in maioliche

Infissi esterni: Infissi in alluminio di colore bianco; persiane metalliche di colore verde

Infissi interni: Porte tamburate di colore grigio con mostre nere

Impianto elettrico: Certificazione non pervenuta

Impianto idrico: Certificazione non pervenuta

Impianto termico: autonomo a gas con caldaia murale per radiatori e acs; certificazione non pervenuta

Terreno esclusivo: Giardino

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1989	****Omissis****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giancarlo Perrotta	24/07/1989	39264	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 17/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 08/08/2013  
Reg. gen. 82027 - Reg. part. 11951  
Importo: € 261.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### *Trascrizioni*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 14/10/2024  
Reg. gen. 122591 - Reg. part. 91211  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Il PIANO REGOLATORE GENERALE vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - Città storica - Tessuti T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario; in particolare, vedasi le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. agli art. 24 (Norme generali), art. 25 (Tessuti della città storica) e art. 33 (Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario T8)



Stralcio Piano Regolatore Generale del Comune di Roma



L'immobile risulta inserito come segue:

Denominazione: Quartiere INA-Casa - Tiburtino

Famiglia: Morfologie degli impianti urbani

Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici

Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali



Stralcio Carta per la qualità

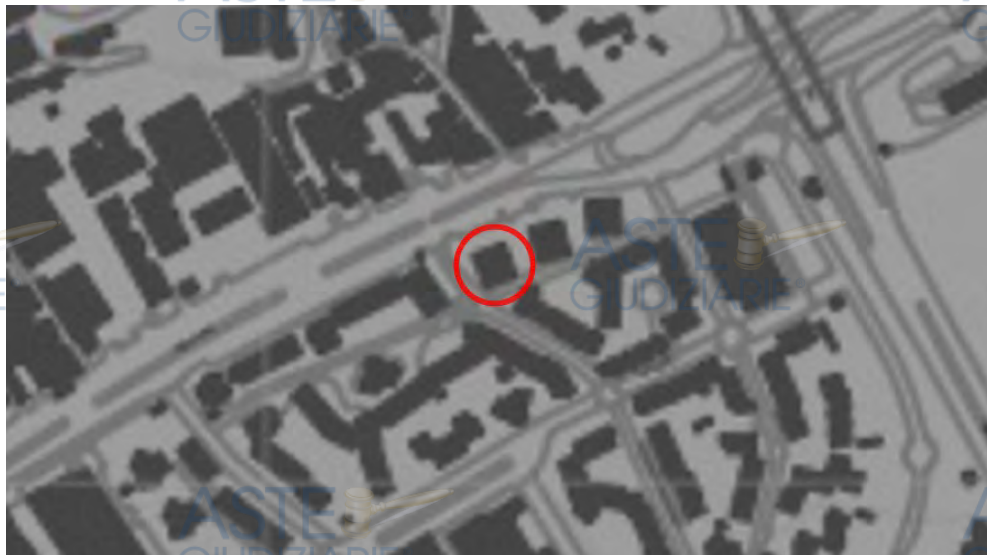


Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio:

1. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A:

SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO:

- Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



Stralcio P.T.P.R. – Tavola A – Nessuna prescrizione

2. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B:

BENI PAESAGGISTICI:

- Paesaggio degli Insediamenti Urbani.



Stralcio P.T.P.R. – Tavola B – Nessuna prescrizione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile oggetto della presente procedura peritale si trova in un edificio facente parte del complesso denominato "Quartiere INA-Casa - Tiburtino"; tale quartiere è stato progettato nei primi anni '50 del XX secolo.

Al fine di reperire il progetto originale, sono state effettuate numerose richieste di accesso agli atti presso l'Archivio Progetti di Roma, ma non è stato trovato.

E' stata effettuata allora una ricerca presso la Biblioteca Centrale della Facoltà di Architettura di Via Gramsci a Roma, dove è stata trovata documentazione progettuale sul numero 215 della rivista Casabella dell'anno 1957; in tale rivista viene presentato il progetto del quartiere sopra citato a firma degli architetti Ludovico Quaroni e Mario Ridolfi in qualità di capigruppo; viene rappresentata anche la "torre", edificio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia, progettata dall'arch. Pier Maria Lugli; sono presenti le planimetrie del piano attico e del piano tipo, ma non del piano terra.

Alla luce di quanto sopra, si desume dunque che il progetto sia stato effettuato a cura della Stazione Appaltante "Istituto Autonomo Case Popolari", ma non è stato reperito; si tenga presente che per altri edifici che compongono il sopracitato quartiere, sono stati invece reperiti i progetti originali.

L'abitabilità non è stata reperita.

E' poi presente una richiesta di concessione in sanatoria prot. 3848 dell'anno 1994 ancora da perfezionare; tale domanda è finalizzata ad un ampliamento di 2,4 mq ed alla creazione del ripostiglio di circa mq 6 presente nel giardino esterno.

Infine, non è stato possibile redigere l'attestato di prestazione energetica A.P.E. poiché non sono stati forniti al sottoscritto i documenti necessari ed obbligatori.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

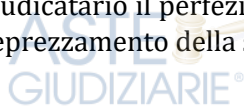
Dal confronto tra l'elaborato grafico post operam depositato all'Ufficio condono (prot. 3848 del 1994), che corrisponde alla planimetria catastale (in atti dal 19/04/1995) e lo stato attuale dell'immobile, c'è una lieve difformità; in particolare: è stato costruito un tramezzo tra l'angolo cottura ed il soggiorno, lasciando solo un varco di passaggio delle dimensioni di una porta.



## REGOLARIZZAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI:

Alla luce di quanto detto, lo scrivente ritiene opportuno precisare che per la legittimità urbanistico edilizia dell'immobile de-quo, sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile il ripristino dello stato dei luoghi alla planimetria post operam depositata all'Ufficio Condono, mediante demolizione del tramezzo con ritocchi opere pittoriche per un importo stimato a corpo pari ad € 1.500,00.

Sarà inoltre a carico dell'aggiudicatario il perfezionamento della pratica di condono, ad oggi non quantificabile, ma di cui si terrà conto nel deprezzamento della stima.



MISC. D. 145

Unità residenziale  
al km. 7  
della Via Tiburtina  
a Roma  
(1950)

Estratto dalla rivista Casabella n. 215 del 1957





Unità residenziale  
al km. 7  
della Via Tiburtina  
a Roma  
(1950)

ASTE GIUDIZIARIE®  
architetti  
Ludovico Quaroni  
Mario Ridolfi

- Carlo Aymonino
- Carlo Chiarini
- Mario Fiorentino
- Federico Gorio
- Maurizio Lanza
- Sergio Lenci
- Pier Maria Lugli
- Carlo Melograni
- Gian Carlo Menichetti
- Giulio Rinaldi
- Michele Valori

Sto

La ric  
del n  
Quart  
mai l  
intro  
piant  
la cos  
i prog  
stifica  
frase  
L'idea  
po tr  
rata c  
simaz  
riere:  
parlo  
zione  
dieci  
nande  
più p  
me p  
'50, a  
'52. S  
rispet  
un'op  
e la s  
lizzaz  
A sp  
tenna  
denti  
del g





Carlo Aymonino

## Storia e cronaca del Quartiere Tiburtino

La ricerca e la conseguente raccolta del materiale di progettazione del Quartiere Tiburtino è stata quanto mai lunga e faticosa: molti disegni introvabili, molti ridotti a qualche piana, non sempre corrispondente alla costruzione. Comune a quasi tutti i progettisti, per dare forse una giustificazione a tali difficoltà, è stata la frase « sono passati tanti anni... » L'idea o la sensazione del molto tempo trascorso potrebbe essere considerata come un primo dato di approssimazione per un giudizio sul quartiere; personalmente — quando si parlò di pubblicarne la documentazione — credevo si trattasse di una decina di anni fa! In seguito, ordinando i disegni, il tempo è divenuto più preciso attraverso le date: le prime planimetrie sono dell'agosto del '50, gli ultimi dettagli dell'aprile del '52. Solo cinque o sei anni fa, pochi rispetto allo spazio che intercorre in un'opera architettonica tra il pensiero e la sua completa (o incompleta) realizzazione.

A spiegarle, forse, la sensazione accennata, converrà considerare i precedenti che portarono alla formazione del gruppo di progettisti del quartie-

re, provenienti da esperienze diverse, appartenenti a due generazioni, ma che avevano già avuto modo di conoscersi e in un certo senso di amalgamarsi in precedenti esperienze, sia organizzative che di lavoro.

È necessario, pertanto, ricordare alcuni punti fermi, che certamente contribuiscono a fare dell'esperienza culturale e professionale del Tiburtino più un frutto maturato in ritardo che un audace tentativo innovatore.

Il nucleo intorno al quale si incontrarono a Roma, nell'immediato dopoguerra, gli elementi migliori del periodo razionalista (non molti e certamente dipendenti dal gruppo milanese dal punto di vista ideologico e organizzativo) e alcuni giovani che completavano i loro studi dopo la parentesi dell'occupazione nazista, fu certamente la « Scuola per l'architettura organica », che iniziò i suoi corsi nell'ottobre del 1944 con l'intento di sostituirsi all'accademico insegnamento della Facoltà, permettendo agli studenti di ampliare i loro orizzonti con la conoscenza delle più recenti realizzazioni europee ed americane e con l'approfondimento di problemi meto-

dologici e tecnologici, riferiti particolarmente alla situazione italiana della ricostruzione.

Da tale incontro nacque nel 1945 il *Manuale dell'architetto* — con il compito specifico di divulgare dei « ferri del mestiere » più moderni di quelli del Donghi — e « l'Associazione per l'architettura organica » con il compito di rinnovare il dibattito culturale, non soltanto romano.

« Architettura organica significa architettura per l'uomo, modellata secondo la scala umana, secondo le necessità spirituali, psicologiche e materiali dell'uomo associato. L'architettura organica è, perciò, l'antitesi dell'architettura monumentale, che serve miti statali. Si oppone all'asse maggiore e all'asse minore del neoclassicismo contemporaneo... » In tale stralcio della dichiarazione dei principi erano chiaramente individuati gli avversari, mentre debole e scarsamente rielaborato, rispetto alla situazione italiana, era l'impegno programmatico. Tuttavia tutto era nuovo e fresco per chi usciva dalle esercitazioni scolastiche della « villa per un cardinale » e schierarsi decisamente con-

tro il gruppo, sempre potente, degli accademici era un elemento di raccolta di quelle forze che volevano sviluppare l'opposizione politica del periodo bellico in un programma di lavoro culturale.

Elemento comune a queste iniziative fu, certamente, un interesse sociale, quale mezzo per riavvicinarsi — o avvicinarsi per la prima volta — alla realtà del paese, ai suoi profondi contrasti, alle enormi possibilità che si intravedevano per un intervento concreto, degli architetti.

Si utilizzarono, pertanto, tutte le possibilità offerte dai pochi concorsi, per far sì che i programmi trovassero maggiore autorità e concretezza nelle opere: tale il concorso per il monumento alle Fosse Ardeatine, chiaro nella sua impostazione, nel rispetto della tragedia e nell'indiscusso sentimento antiretorico; tale il concorso della Stazione Termini in Roma, dove prese forma un elemento nuovo, l'interpretazione della tradizione che, ancora oggi, è il succo delle migliori architetture di questi anni.

L'APAO e i concorsi permisero la saldatura fra generazioni diverse, cor-

mani: da Ridolfi, già affermato con opere degnissime nel periodo razionalista, carico di esperienze costruttive da trasmettere, a Quaroni e Gorio, tornati dalla prigionia con intenti innovatori, ai più giovani Fiorentino, Cardelli, Calcaprina desiderosi di realizzare, fino al gruppo di studenti che a loro contatto progettavano nella Facoltà temi concreti, inseriti nella realtà della città e della campagna. Il tutto sotto la sigla dell'architettura organica, la cui formulazione veniva continuamente rimessa in discussione nei suoi termini teorici, ma di cui si comprendevano gli intenti soprattutto con l'aiuto degli esempi scandinavi, in particolare per i rapporti tra architettura e realtà naturale, tra forme e psicologia degli abitanti. Zevi riorganizzava tali impulsi in termini critici, affermando il nuovo interesse degli architetti per « lo spazio, non conseguenza dei volumi o piani liberi, ma protagonista dell'intera immagine poetica ».

Si giunse, così, ad affrontare il grosso problema dell'INA-Casa, in merito al quale si sviluppò all'interno dell'APAO la prima grossa discussione tra coloro che sostenevano la necessità di intervenire per non isolarsi in una posizione di *élite* che fatalmente sarebbe sfociata in una nuova accademia, e coloro che ponevano il veto a qualsiasi partecipazione, in nome della purezza delle idee e della lotta alla burocrazia. Il contrasto fu in seguito superato dinanzi alla possibilità di utilizzare tale occasione per mettere in pratica, nell'edilizia popolare, le nuove idee, non molto approfondite in verità, e soprattutto non poggiati su esperienze precedenti in Roma, dato che i quartieri dell'anteguerra erano stati quasi totalmente realizzati d'ufficio dai vari enti preposti.

Nell'ottobre 1949 fu pubblicato il primo volume della Gestione, con i suggerimenti per i tipi edilizi, tre esempi di case in linea, di cui uno dovuto a Ridolfi (che già conteneva parecchi elementi figurativi della casa in Terni e di quelle del Tiburtino) e i bandi dei concorsi, molti dei quali pubblicati in seguito nel secondo volume, dopo l'illustrazione di esempi svizzeri, danesi e svedesi e alcune raccomandazioni sulla progettazione dei nuovi quartieri, con particolare riguardo alla « conquista della cosiddetta salute morale, attraverso il conseguimento del benessere psicologico » da facilitare « studiando composizioni urbanistiche varie, mosse, articolate, tali da creare ambienti accoglienti e riposanti, con vedute in ogni parte diverse e dotate di bella vegetazione, dove ciascun edificio abbia la sua distinta fisionomia, ed ogni uomo ritrovi senza fatica la sua casa,

col sentire riflessa in essa la propria personalità ».

Otto mesi dopo il gruppo del quartiere Tiburtino era formato, in seguito al rifiuto di Ridolfi e di Quaroni di far parte di un grosso gruppo eterogeneo per la progettazione del Quartiere Tuscolano, preferendo un tema più ridotto, da studiare con una *équipe* omogenea. I concorsi avevano posto in evidenza i punti in comune, dall'adattamento al terreno, come motivo di variazione nella composizione, alla ricerca di soluzioni plastiche a forti chiaroscuri, alla preferenza per ambienti raccolti e differenziati; forse nella gioia di constatare tanti elementi di accordo non si notarono i difetti, che molti dei concorsi erano previsti in piccoli paesi, di cui assorbivano la scala e il gusto. Tali ad esempio, quello di Luigi per un paese di Abruzzo, quello di Gorio per Eholi, quello di Valori per Civincastellana.

Sin dall'inizio della progettazione del quartiere fu accettata l'idea di superare una composizione di tipo razionalistico, dettata dall'orientamento uniforme, da distacchi costanti, dalla ripetizione di pochi tipi edilizi (anche se nelle prime planimetrie se ne avverte la presenza in vari punti del quartiere) per ottenere una unità attraverso il sovrapporsi di prospettive sempre varianti, formata da una successione di spazi diversi, collegati da un ritrovato valore della strada. Si vollero, forse, utilizzare troppo i progetti dei concorsi, mentre da tali premesse sarebbe stato più utile rimettere tutto in discussione, per raggiungere un'edilizia più fluida, il cui unico valore fosse dato dal perfetto adeguarsi allo schema urbanistico. Solo l'elemento centrale sulla piazza a forma di doppio T corrisponde in pieno alle premesse, anche se notevoli difetti architettonici ne hanno limitato la validità una volta realizzato. Parte della scarsa compiutezza della planimetria fu dovuta al Piano Regolatore che, oltre l'allargamento della Tiburtina, impose la strada trasversale al centro del quartiere, senza principio e senza fine e il rispetto dell'acquedotto esistente, parallelo quasi alla via Tiburtina, all'altezza dell'attuale piazza. Nella zona a nord-est era previsto inoltre un generico « futuro centro del quartiere » di cui si ignorava l'entità e chi ne sarebbe stato il realizzatore. Il problema si riduceva così alla migliore disposizione delle case, tenuto conto dell'alta densità richiesta, di 500 abitanti per ettaro.

Nell'illustrare la planimetria finale, i cui elementi di contraddizione erano più evidenti nell'inserimento di tipi edilizi isolati — quali le cinque torri lungo la via Tiburtina e le cinque « pasticche » ad est — Quaroni tentava un primo bilancio, che servisse di base per il lavoro esecutivo: « Ab-

bandonata ogni idea di ritmo planimetrico, di proporzioni astratte, si è cercato di raggiungere una realtà spaziale, che apparirà soltanto a progetto costruito. Senza eliminare, nonostante le apparenze, tutte le conquiste del funzionalismo (l'orientamento, per lo anclamento quasi costante dei fabbricati secondo le due direzioni N-S e E-O, è stato tenuto nella massima considerazione), si è tenuto conto anche degli apporti del post-funzionalismo. Naturalmente si è esagerato. Volendo portare fino in fondo la nuova esperienza (che sembra la cosa più vecchia del mondo) si è fatto un uso troppo scarso di edifici tipo e si sono modificati anche, per adattarli alle specifiche esigenze dello spazio nel quale venivano collocati volta a volta, i progetti tipo, che i concorsi INA-Casa avevano fornito ai progettisti (più riconoscibile l'elemento a stella triangolare, dell'Arch. Valori, come giunto di saldatura angolare). Ai progettisti non è sfuggita la difficoltà che il sistema offre, per eccessivo tempo richiesto dalla progettazione, per la facilità di cadere nel « pittorico », e soltanto il loro quasi perfetto affiatamento ha dato modo di superare i due pericoli maggiori: la pigrizia che porta all'anonimato, e lo orgoglio che cerca proprio di profittare dell'unità imposta agli altri. Siamo convinti di esserci saputi dominare e di aver dato una buona prova di lavoro *en équipe* rinunciando alla soddisfazione personale per la soddisfazione collettiva, domani, della creazione anonima del complesso ».

Tali presupposti furono in parte abbandonati nella progettazione dei singoli lotti; il lavoro di gruppo si rallentò, pur rimanendo comune l'uso di pochi infissi, sia interni che esterni, di tipo tradizionale, i particolari in ferro delle ringhiere e delle recinzioni, le scale, la copertura a tetto. Si accentuò la ricerca del « pittorico », con la studiosa casualità di molte soluzioni di testata e di copertura, con l'uso dei balconi in funzione plastica, col portare la prima rampa di scale al di fuori del fabbricato, per accentuare il carattere di costruzioni avvenute spontaneamente in tempi successivi. Sotto la spinta di un rinnovato interesse per i materiali tradizionali, come elementi di linguaggio in condizioni di forte economia, e l'orgoglio della rinuncia per essere realistici (oggi considerando il periodo nel suo insieme potremmo scherzosamente dire « neo-realistici ») si giunse all'assurdo di prendere spunti dalla Roma secentesca, di comporre le facciate seguendo un ritmo scenografico — vedi le finestre a ringhiera solo all'ultimo piano, la scalcia esterna che parte, improvvisamente, dal secondo piano per raggiungere un solo appartamento nell'edificio sulla

piazza, i balconi solo a due dei tre piani di una casa (l'inquilino del terzo piano lo ha in seguito costruito a sue spese), i sottopassaggi e i soprappassaggi, fino all'ossessivo spezzarsi delle recinzioni —. Certo si è evitato che ogni inquilino non riconosca la sua casa, ma l'intero psicologico è giunto al paradosso di « inventare » un racconto dialettale a tavolino, come surrogato di una impossibile invenzione diretta dei protagonisti di quelle abitazioni.

Oggi possiamo dire che si è fatto, in termini opposti, lo stesso esperimento formalistico che ha caratterizzato alcune realizzazioni del dopoguerra — dal palazzo Shell di Oud alle case neoclassiche di Varsavia — e come del resto ad alcuni quartieri scandinavi, i cui archetipi e le cui decorazioni indicavano una ricerca, non riuscita, di arricchire il linguaggio architettonico.

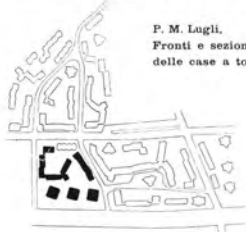
« Costruite come gli ungheresi » disse una volta André Lurjat visitando il quartiere.

Al fondo vi fu senza dubbio la divergenza — apparsa a posteriori nelle realizzazioni, più che affermata nel lavoro di elaborazione — tra la concezione urbanistica di Quaroni e la volontà architettonica di Ridolfi.

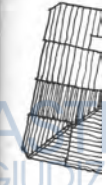
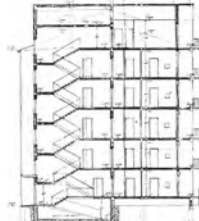
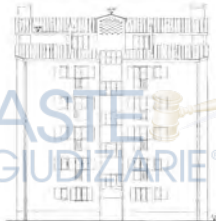
E' innegabile che il quartiere composto interamente di case anonime, amalgamate anche da un colore quasi unico, basato su due o tre terre romane, — come sono quelle del corpo centrale della piazza, unico elemento rimasto quasi identico nelle successive planimetrie — avrebbe acquistato in omogeneità, spostando l'accento sugli spazi, sulla vita che vi si sarebbe svolta, sulle strade, anche se il carattere generale sarebbe rimasto troppo distante e staccato da quello di una grande città in sviluppo. « L'insieme ha un sapore di paese, con un che di arcaico e di scanzonato che ben si contrappone, come qualcosa di più intimo, al caos della periferia della vicina metropoli » notava Astengo, quasi un rinchinarsi per sperimentare alcuni elementari principi, la cui influenza inizia e termina nel perimetro stesso del quartiere.

La presenza di Ridolfi, in un particolare periodo di revisione dei suoi già notevoli mezzi espressivi, con lo abbandono di una serie di ricerche precedenti sulla normalizzazione degli elementi costruttivi per ritrovare freschezza nell'invenzione continua, ha permesso a molti di noi di precisare il valore del particolare, il gusto della esattezza tecnologica, l'amore per l'uso appropriato dei materiali, fino all'importanza dell'intervento in cantiere, quando è corso in nostro aiuto abbattendo col palmo della mano i muretti mal costruiti.

Accentruata, tuttavia, come ha fatto, la eccessiva ricerca di spontaneità



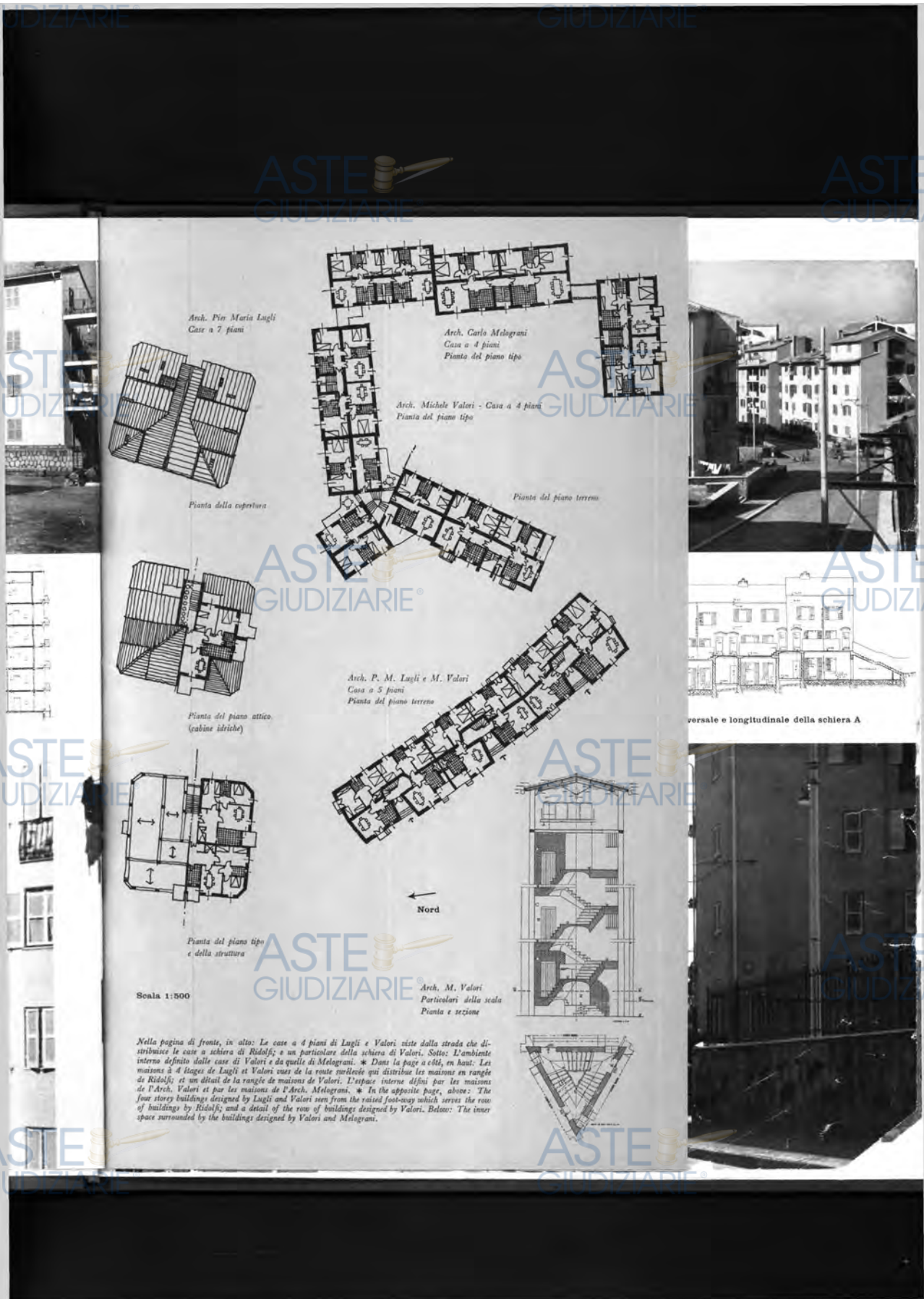
P. M. Lugli.  
Fronti e sezione  
delle case a torre



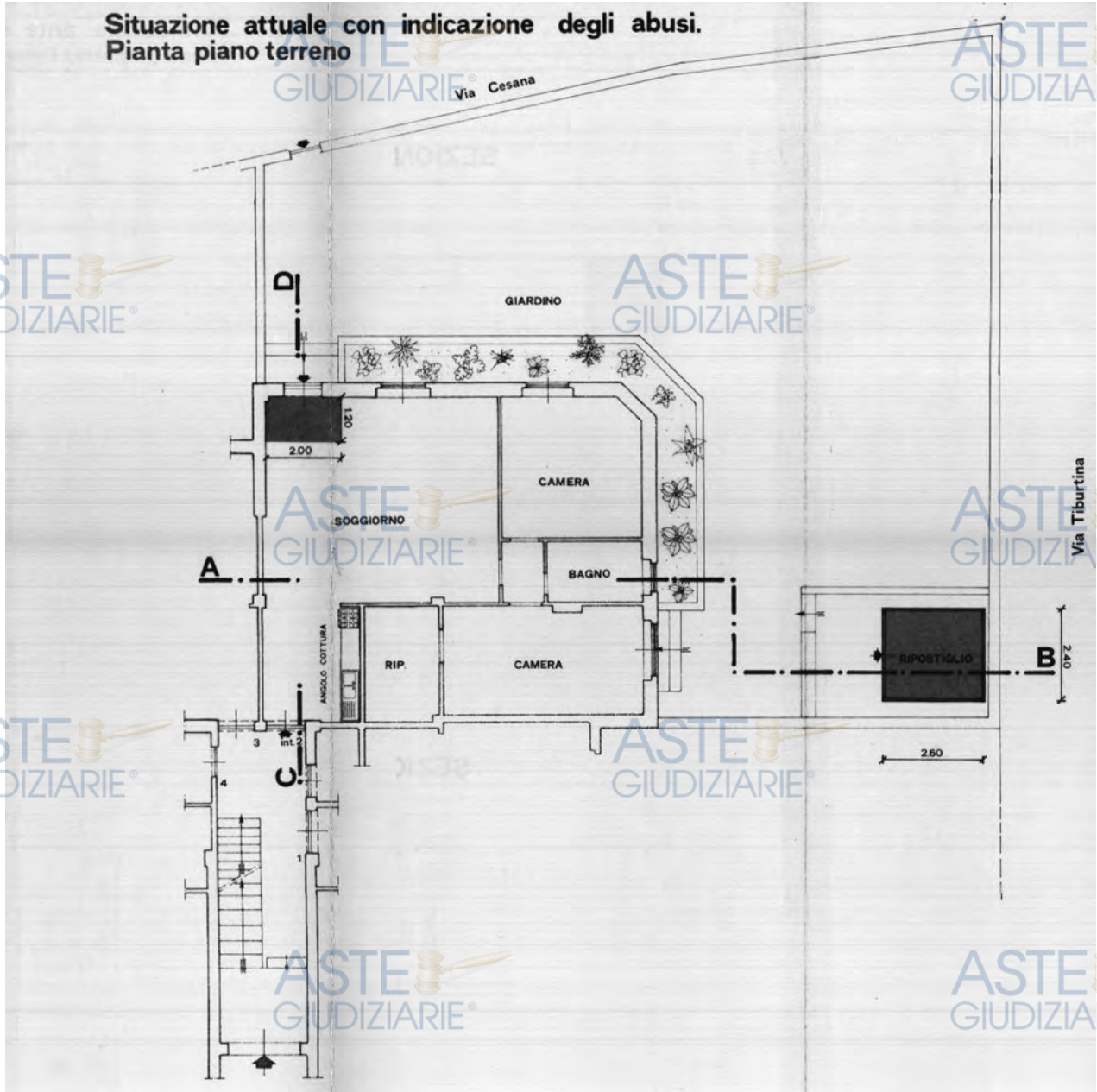
Scala 1:1

Nella pagina  
strabucca il  
interno dell  
matrone 27  
de Rialto  
de l'Arch.  
four storey  
of building  
space surro





Elaborato grafico post operam depositato all'Ufficio condono - Domanda di concessione prot. 3848 del 1994



Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

A seguito di contatti intercorsi con l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Tiburtina n.320, è emerso che alla data del 18/12/2025 sono presenti oneri condominiali insoluti a carico dell'unità immobiliare pignorata per un totale di € 2.739,93 come da comunicazione allegata.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data di aggiudicazione dell'immobile;

- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile, i quali potrebbero continuare ad aumentare;

- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del C.C., colui che subentra nei diritti di un Condominio è obbligato "solidamente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente.

All'unità abitativa in questione sono attribuiti:

Tabella A: 50,62 millesimi Proprietà generale;

Tabella B: 25,31 millesimi Scala;

Tabella C: 25,31 millesimi Ascensore;

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facoltà di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra



Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio IV nella zona Casal Bruciato, quartiere Collatino, più precisamente in Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra. Via Tiburtina è una strada, di grande scorrimento, a doppio senso di marcia con corsie multiple; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Pietralata a circa 600 metri di distanza. L'unità immobiliare in questione fa parte dell'Edificio 24; l'ingresso di tale Edificio si trova in Via Tiburtina n.720; l'appartamento possiede anche un ingresso privato con cancello pedonale su Via Luigi Cesana n.1. L'Edificio, costruito intorno al 1950, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate risultano intonacate con colore di finitura giallo; lo stato di manutenzione esterno è sufficiente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la proprietà un giardino esterno su cui insiste un ripostiglio. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in maioliche in tutti gli ambienti ad eccezione della camera con accesso diretto al giardino, che per la metà risulta rivestita in parquet; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma sono presenti in alcuni punti fenomeni di condensa e scrostature; la porta è blindata, gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio doppio vetro, le persiane metalliche di colore verde e le porte interne tamburate; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno risulta in stato di abbandono; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 605, Part. 98, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Particella 293

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 325.320,00

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Le fonti alle quali sono stati reperiti i valori di riferimento sono le seguenti:

- 1) B.I.R. (Borsino Immobiliare di Roma);
2. OMI (Osservatorio dei Valori Immobiliari);
- 3) Agenzie Immobiliari "Case Belle Immobiliare", "Patrizia Bacciu Immobiliare", "Vasselli Immobiliare".

- Valore di riferimento 1: Quotazione indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Zona Semiperiferia Tiburtino Casal Bruciato Via C. Facchinetti:

Abitazioni in stabili di fascia media: €/mq 2.300

(Borsino Immobiliare di Roma - Tiburtino Casal Bruciato Via C. Facchinetti - anno 2025).



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LAZIO > ROMA (RM) > ROMA

### Roma (RM)

Via Tiburtina, 720, 00159 Roma Rm, Italia

ZONA TIBURTINO CASAL BRUCIATO VIA C. FACCHINETTI

Posizione Zona

Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Semiperiferia

Abitazioni Civili


Passa a Borsino PRO



### Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni <b>Abitazioni &amp; Ville</b>	 Quotazioni <b>Uffici &amp; Negozi</b>	
 Quotazioni <b>Box &amp; Posti auto</b>	 Quotazioni <b>Locali &amp; Capannoni</b>	
<b>Quotazioni di Vendita</b>		
<b>Quotazioni di Affitto</b>		
 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo Euro <b>2.482</b>	Valore medio Euro <b>3.053</b>	Valore massimo Euro <b>3.624</b>



Valuta subito questo immobile		
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. In stabili di qualità <b>nella media</b> di zona		
Valore minimo <b>Euro 2.127</b>	Valore medio <b>Euro 2.618</b>	Valore massimo <b>Euro 3.108</b>
Valuta subito questo immobile		
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. In stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo <b>Euro 1.829</b>	Valore medio <b>Euro 2.162</b>	Valore massimo <b>Euro 2.495</b>
Valuta subito questo immobile		
 <b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo <b>Euro 2.448</b>	Valore medio <b>Euro 3.046</b>	Valore massimo <b>Euro 3.645</b>
Valuta subito questo immobile		

**Esperto di Zona**

Roma 1  
0621117077  
**Borsino Service Srl**  
Via Giacomo Zanella 38 Roma  
[Sito web](#)

**Servizi Immobiliari**



- Valore di riferimento 2: Quotazione indicativa del mercato immobiliare per la compravendita di immobili siti nel territorio del Comune di Roma, Periferica/CASAL BRUCIATO (VIA C.FACCHINETTI):

Abitazioni di tipo economico: €/mq 2.300

(Osservatorio dei Valori Immobiliari del Territorio Nazionale I semestre 2025).

18/12/25, 14:32



Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CASAL BRUCIATO (VIA C. FACCHINETTI)

Codice di zona: D49

Microzona catastale n.: 70

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2300	3200	L	9,8	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2150	2950	L	8,3	12	L
Box	NORMALE	950	1400	L	5,8	8,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1050	L	4,8	7	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N JS è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

1/2

- Valore di riferimento 3: Assumendo come valore di riferimento il prezzo effettivo noto di compravendita (Agenzie Immobiliari "Case Belle Immobiliare", "Patrizia Bacciu Immobiliare", "Vasselli Immobiliare", siti di annunci immobiliari, Immobiliare.it) di altri immobili, non locati, ad uso residenziale in posizione prossima a quella del bene oggetto di stima, è adottata la seguente procedura di paragone dei valori:

Appartamento paragonabile n.1: € 249.000 / 116,00 mq = €/mq 2.146,55

18/12/25, 14:43 Vendita Appartamento Roma. Quadrilocale in via Luigi Cesana 14. Buono stato, con terrazza, riscaldamento autonomo, rif. 1101...

immobiliare.it Accedi

5 di 9

Salone

Camera da letto

Cucina

Vedi foto 1/42

Quadrilocale via Luigi Cesana 14, Casal Bruciato, Roma

€ 249.000

- 4
- 116 m<sup>2</sup>
- 1
- 2
- No
- Terrazzo

MESSAGGIO VISITA

<https://www.immobiliare.it/annunci/110145689/?entryPoint=map> 1/6

Case Belle Immobiliare

Appartamento paragonabile n.2: € 269.000 / 87,00 mq = €/mq 3.091,95

18/12/25, 14:42

Vendita Appartamento Roma. Trilocale in via Tiburtina 724. Da ristrutturare, secondo piano, posto auto, con balcone, riscaldame...



Accedi



Salone



Camera da letto



Cucina

Vedi foto 1/27



Trilocale via Tiburtina 724, Casal Bruciato, Roma

€ 269.000



3



87 m<sup>2</sup>



1



2



Sì



Balcone



Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu

AGGIUNGI



Confronta e richiedi il mutuo

Calcola la tua rata in 2 minuti

MESSAGGIO

VISITA

https://www.immobiliare.it/annunci/121717432?EntryPoint=map

1/5

Patrizia Bacciu Immobiliare



Appartamento paragonabile n.3: € 219.000 / 75,00 mq = €/mq 2.920,00;

18/12/25, 14:46

Vendita Appartamento Roma. Trilocale in via Luigi Cesana. Da ristrutturare, primo piano, con balcone, rif. 120477132



immobiliare.it

Accedi



< 1 di 999+ >



Salone



Camera da letto



Cucina

Vedi foto 1/24



Trilocale via Luigi Cesana, Casal Bruciato, Roma

€ 219.000



3



75 m<sup>2</sup>



1



1



No



Balcone

MESSAGGIO

VISITA

<https://www.immobiliare.it/annunci/120477132?entryPoint=map>

1/6

Vasselli Immobiliare



Media del valore al mq degli immobili paragonabili = (Valore paragonabile n.1 + Valore paragonabile n.2 + Valore paragonabile n.3)/3

€/mq 2.146,55 + €/mq 3.091,95 + €/mq 2.920,00 / 3 = €/mq 2.719,50

Mediando tra questi valori commerciali reperiti, si può stabilire che il più probabile valore di riferimento applicabile è:

Valore di riferimento 1 + Valore di riferimento 2 + Valore di riferimento 3 / 3 = Valore medio

(€/mq 2.300,00 + €/mq 2.300,00 + €/mq 2.719,50) / 3 = €/mq 2.439,83 arrotondato a €/mq 2.400,00

Consistenza immobile x Valore medio = Valore di stima

133,55 mq x 2.400,00 €/mq = € 325.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra	135,55 mq	2.400,00 €/mq	€ 325.320,00	100,00%	€ 325.320,00
				Valore di stima:	€ 325.320,00

Valore di stima: € 325.320,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ripristini interni	1.500,00	€
Deprezzamento per assenza della garanzia di vizi e difetti - art. 568 comma primo c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 291.288,00**



Nessuna

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 29/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Russo Riccardo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Inquadramento territoriale Google maps
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Estratto della rivista Casabella n.215 dell'anno 1957 relativo al progetto originale
- ✓ Domanda di condono
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Planimetria catastale
- ✓ Planimetria dello stato dei luoghi
- ✓ Ispezioni ipotecarie
- ✓ Quotazioni immobiliari
- ✓ Regolamento di Condominio e tabelle millesimali
- ✓ Consuntivo condominiale
- ✓ Atto di provenienza



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra

Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio IV nella zona Casal Bruciato, quartiere Collatino, più precisamente in Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra. Via Tiburtina è una strada, di grande scorrimento, a doppio senso di marcia con corsie multiple; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Pietralata a circa 600 metri di distanza. L'unità immobiliare in questione fa parte dell'Edificio 24; l'ingresso di tale Edificio si trova in Via Tiburtina n.720; l'appartamento possiede anche un ingresso privato con cancello pedonale su Via Luigi Cesana n.1. L'Edificio, costruito intorno al 1950, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate risultano intonacate con colore di finitura giallo; lo stato di manutenzione esterno è sufficiente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la proprietà un giardino esterno su cui insiste un ripostiglio. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in maioliche in tutti gli ambienti ad eccezione della camera con accesso diretto al giardino, che per la metà risulta rivestita in parquet; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma sono presenti in alcuni punti fenomeni di condensa e scrostature; la porta è blindata, gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio doppio vetro, le persiane metalliche di colore verde e le porte interne tamburate; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno risulta in stato di abbandono; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 605, Part. 98, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Particella 293

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Roma individua l'immobile con la seguente destinazione urbanistica: Sistemi e Regole: "Sistema insediativo" - Città storica - Tessuti T8 Espansione novecentesca a impianto moderno e unitario; in particolare, vedasi le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. agli art. 24 (Norme generali), 25 (Tessuti della città storica) e 33 (Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario T8) CARTA PER LA QUALITA' (art. 16 N.T.A del P.R.G.) Denominazione: Quartiere INA-Casa - Tiburtino Famiglia: Morfologie degli impianti urbani Classe: Morfologie degli impianti urbani moderni, Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici Tipologia: edilizia residenziale pubblica e convenzionata, quartieri e insediamenti residenziali. Sono state eseguite ricerche presso il P.T.P.R. della Regione Lazio: P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola A: SISTEMI ED AMBITI DEL PAESAGGIO: - Sistema del Paesaggio insediativo: Paesaggio degli Insediamenti Urbani. P.T.P.R. Piano Territoriale Paesistico Regionale / Tavola B: BENI PAESAGGISTICI: - Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

**Prezzo base d'asta: € 291.288,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 861/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 291.288,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 605, Part. 98, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A2, Graffato Particella 293	<b>Superficie</b>	135,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in uno stato di manutenzione mediocre, con impianto elettrico non a norma, presenza in alcune aree di condensa e scrostature; il giardino esterno risulta in stato di abbandono. L'edificio condominiale è in sufficiente stato manutentivo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Roma, ubicato nel Municipio IV nella zona Casal Bruciato, quartiere Collatino, più precisamente in Via Tiburtina n.720, edificio 24, scala A, interno 2, piano Terra. Via Tiburtina è una strada, di grande scorrimento, a doppio senso di marcia con corsie multiple; nelle vicinanze si possono trovare servizi di vario genere; vi è anche la presenza della metropolitana fermata Pietralata a circa 600 metri di distanza. L'unità immobiliare in questione fa parte dell'Edificio 24; l'ingresso di tale Edificio si trova in Via Tiburtina n.720; l'appartamento possiede anche un ingresso privato con cancello pedonale su Via Luigi Cesana n.1. L'Edificio, costruito intorno al 1950, ha una struttura in cemento armato; esternamente le facciate risultano intonacate con colore di finitura giallo; lo stato di manutenzione esterno è sufficiente. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio; completa la proprietà un giardino esterno su cui insiste un ripostiglio. Internamente, risulta essere in condizioni manutentive mediocri: la pavimentazione è in maioliche in tutti gli ambienti ad eccezione della camera con accesso diretto al giardino, che per la metà risulta rivestita in parquet; le pareti risultano intonacate e tinteggiate, ma sono presenti in alcuni punti fenomeni di condensa e scrostature; la porta è blindata, gli infissi esterni di colore bianco sono in alluminio doppio vetro, le persiane metalliche di colore verde e le porte interne tamburate; l'impianto elettrico è privo di certificazione ed il giardino esterno risulta in stato di abbandono; il riscaldamento è autonomo con la presenza nel giardino esterno di una caldaia murale a gas, priva di certificazioni, con i radiatori in alluminio.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

