

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 1900/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1900/2019 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.947,36.....	13

All'udienza del 21/06/2022, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Bonelli n.20 , interno 5, piano 1

Appartamento composto da due camere più accessori, confinante con appartamento int.5 rd int.4, vano scala salvo altri; distinto in Catasto al Foglio 949, part.641, sub. 6

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le finestre in alluminio con doppio vetro. Le pareti sono decorati con pitturazione del tipo "marmorino" La pavimentazione è in ceramiche cm (20x20) ad esclusione della camera da letto marmetti di graniglia cm (40x40).

L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in una posizione silenziosa e tranquilla si trova nei Pressi della Via Casilina e l'importante via Palmiro Togliatti. E' all'interno della zona denominata "Alessandrino", servita dalla Stazione Metro omonima e dalle linee di autobus c9, 105, 114, 312, 313, 552, 552, 556, 542, 451.

Intorno tutti i servizi: centri commerciali, supermercato, posta, banca, attività commerciali varie, non lontano dal Policlinico Casilino e dal Policlinico Tor Vergata.

Allo scopo di riqualificare l'area, nel 2006 il Comune di Roma ha aperto un bando per la progettazione e la realizzazione del Centro Culturale Integrato "Città Alessandrina" e per il nuovo assetto del Parco Alessandrino che si aggiunge ai vicini Parco Archeologico Centocelle ed il Parco di Tor Tre Teste.

L'edificio gode di tutti i servizi necessari.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Bonelli n.20 , interno 5, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il bene è pervenuto all'esecutato per atto del Notaio ##Cesare Marini N. repertorio 50021 raccolta 25414 del 10 ottobre 1978.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

La signora **** Omissis **** (comproprietaria non esecutata) è deceduta . Si Allega il certificato di Morte (All.14) ed allo stato attuale non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento int.5 ed int.4, vano scala salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	1
Abitazione	55,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				68,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 10/10/1978 al 14/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 949, Part. 705, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5
Dal 14/12/2009 al 27/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 949, Part. 641, Sub. 6, Zc. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 69m2 Totale escluse aree scoperte :67m2 mq Rendita € 659,77 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	949	641	6	5	A3	3	3,5	69m2 Totale escluse aree scoperte: 67m2 mq	659,77 €	1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è medio-buono.

PARTI COMUNI

L'art. 4 dell'Atto di Compravendita dice: " ...la vendita segue nelle condizioni di fatto e di diritto in cui l'appartamento oggetto del presente atto attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato; nonchè pro quota, le aree, impianti, enti e servizi comuni che, anorma di legge e regolamento di condominio depositato in Atti di Roma in data 8 febbraio 1959...".
Il tutto come meglio risulta nell'Allegato 10-Regolamento di Condominio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: Sud Est;
Strutture verticali ed orizzontali in cemento armato;
Copertura a terrazzo;
Pareti esterne intonacate e pitturate;
No ascensore

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato, sig.**** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1978 al 28/03/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marini Cesare	10/10/1978	50021	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			30/10/1979	68310.1	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale
Iscritto a Roma il 30/07/2007
Reg. gen. 170413 - Reg. part. 42781
Importo: € 30.166,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 22/05/2019
Reg. gen. 59804 - Reg. part. 10779
Importo: € 48.533,55

Trascrizioni

- **Atto di Pignoramento**
Trascritto a Roma il 17/01/2018
Reg. gen. 5912 - Reg. part. 4325

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a ROMA il 09/01/2020

Reg. gen. 1520 - Reg. part. 1213

- **Atto esecutivo Cautelare**

Trascritto a Roma il 04/06/2021

Reg. gen. 73049 - Reg. part. 50768

Oneri di cancellazione

Dati derivanti dal Certificato Ipotecario in Atti ed All. 13 e 14. L'elenco di tutte le formalità e' nell'All.14.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Con i dati in Atti , ovvero solo l'indirizzo e dati catastali, in una prima fase non sono riuscita a rintracciare nè abitabilità, nè elementi autorizzativi. Ho infatti cercato con la normale procedura telematica, tramite PEC presso il Comune di Roma Ufficio Archivio ed Urbanistica, l'ufficio Condono Edilizio ed il 5o Municipio di Roma, ma non ho ottenuto risposte ad esclusione dell'Ufficio Condono Edilizio che "con i dati forniti NON risultavano Istanze di Condono(All.9).

Tardivamente riescivo ad ottenere dall'amministratore copia dell'Agibilità dell'immobile n.753 bis del 31 gen. 1963 che riferisce del progetto 11519/58 e 41232/59. Da una ricerca presso il sito del Comune di Roma i 2 protocolli mi dicono essere superati dal Prot. 5321741/64 che ricomprirebbe quelli precedenti. (All.9 - Regolarità Urbanistica). A seguito di queste informazioni sono riuscita a richiedere, tramite Accesso agli Atti la Visura del Progetto a tutt'oggi priva di risposta di appuntamento presso gli archivi. Il tutto come documentato nell'All.9.

Per tale motivo non posso fornire elementi certi in merito alla conformità dei vari elementi dell'organismo edilizio a documenti autorizzativi dello stesso ma, confrontando la planimetria catastale (All.4) con quella rilevata (all.5), è evidente uno scostamento della muratura interna fra bagno e camera da letto.

Di tale situazione di cui si è tenuto conto in sede di stima del cespite mediante decurtazione del relativo valore. Infine si rileva che è stata fornita dalla proprietà solo il libretto aggiornato della manutenzione della caldaia del riscaldamento autonomo. Non mi sono state fornite le altre certificazioni degli impianti (all.7-8).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Il libretto della caldaia è aggiornato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'art. 4 dell'Atto di Compravendita dice: " ...la vendita segue nelle condizioni di fatto e di diritto in cui l'appartamento oggetto del presente atto attualmente si trova, con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato; nonchè pro quota, le aree, impianti, enti e servizi comuni che, anorma di legge e regolamento di condominio depositato in Atti di Roma in data 8 febbraio 1959..."
Per i dettagli si rimanda al Regolamento di Condominio (All. 10).

Alla data 8-8.2022, l'Amministrazione Condominiale mi informava che restavano sospesi per euro 717,32.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Bonelli n.20 , interno 5, piano 1
Appartamento composto da due camere più accessori, confinante con appartamento int.5 rd int.4, vano scala salvo altri; distinto in Catasto al Foglio 949, part.641, sub. 6 Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le finestre in alluminio con doppio vetro. Le pareti sono decorate con pitturazione del tipo "marmorino" La pavimentazione è in ceramiche cm (20x20) ad esclusione della camera da letto marmetti di graniglia cm (40x40). L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in una posizione silenziosa e tranquilla si trova nei Pressi della Via Casilina e l'importante via Palmiro Togliatti. E' all'interno della zona denominata "Alessandrino", servita dalla Stazione Metro omonima e dalle linee di autobus c9, 105, 114, 312, 313, 552, 552, 556,542,451. Intorno tutti i servizi: centri commerciali, supermercato, posta, banca, attività commerciali varie, non lontano dal Policlinico Casilino e dal Policlinico Tor Vergata. Allo scopo di riqualificare l'area, nel 2006 il Comune di Roma ha aperto un bando per la progettazione e la realizzazione del Centro Culturale Integrato "Città Alessandrina" e per il nuovo assetto del Parco Alessandrino che si aggiunge ai vicini Parco Archeologico Centocelle ed il Parco di Tor Tre Teste. L'edificio gode di tutti i servizi necessari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 949, Part. 641, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

Valore di stima del bene: € 79.269,50

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale (All.12). La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene " de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi dei beni analoghi nella zona con omogenee caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità commerciali simili a quella oggetto della presente perizia di stima vendute di recente e /o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita . Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza anche tramite il Borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo (All 12). La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge terrazzi giardini) o superfici accessoria. La

quantità ricavata è moltiplicata per il valore monetario a metro quadro sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate e le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali e le riviste specializzate che definiscono un range per questa tipologia di locali che varia da €/m² 2.000 a €/m² 2.500,00. Questi prezzi corrispondono all'offerta, non al reale acquisto. La banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al secondo semestre 2021, ultimo dato disponibile individua il range per la stessa tipologia in condizioni NORMALI tra €/m² 1.600,00 a €/m² 2.350,00. Considerate quindi le condizioni intrinseche, estrinseche e generali dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, le sue finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento nella misura di euro €/m² 2.300,00 al metro quadro. Il valore di mercato così ottenuto è di 158.539,00 ma viene deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (articolo 568 c.p.c.). Infine va sottratta sia la somma di € 5.000,00 per regolarizzazione della situazione urbanistica comprensiva di multe e spese professionali sia di una somma pari a € 3.000,00 per l'adeguamento degli impianti. L'immobile attualmente viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000), ma tale quota potrà essere variata in attesa della successione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Giorgio Bonelli n.20 , interno 5, piano 1	68,93 mq	2.300,00 €/mq	€ 158.539,00	50,00%	€ 79.269,50
Valore di stima:					€ 79.269,50

Valore di stima: € 79.269,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Altro	1500,00	€
Spese condominiali insolute	358,66	€

Valore finale di stima: € 70.947,36

La valutazione del bene viene eseguita con il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, che giunge al valore del cespiti applicando alla consistenza vendibile i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare di Roma, in sede di compravendita di unità assimilabili a quelle in esame, con riferimento alla data attuale (All.12). La presente stima, quindi, è basata sulla comparazione tra il valore del bene "de quibus" ed il prezzo di alcune unità immobiliari analoghe della zona. Si sono ricercati i prezzi dei beni analoghi nella zona con omogenee

caratteristiche intrinseche ed estrinseche: un'accurata ricerca di mercato ha portato all'individuazione di alcune unità commerciali simili a quella oggetto della presente perizia di stima vendute di recente e /o attualmente in vendita. I dati reperibili nel corso dell'indagine sono stati riferiti ad un comune parametro unitario che è il prezzo per metro quadrato di superficie (Euro/mq), riferito all'epoca della compravendita. Per ciascuno di questi cespiti sono stati rilevati i dati effettivi di compravendita e consistenza anche tramite il Borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In questa sede si riportano i dati certi pertinenti assumendone il giudizio di valore attraverso la media dei prezzi pagati per metro quadrato lordo (All 12). La superficie lorda commerciale si ottiene sommando algebricamente la superficie interna con i tramezzi e con metà delle murature perimetrali ed una quota parte delle superfici scoperte (balconi, logge terrazzi giardini) o superficie accessoria. La quantità ricavata è moltiplicata per il valore monetario a metro quadro sotto indicato. Allo scopo di assumere per la stima in argomento valori unitari tratti dalle concrete contrattazioni di mercato si sono consultate e le maggiori e più accreditate agenzie immobiliari locali e le riviste specializzate che definiscono un range per questa tipologia di locali che varia da €/m2 2.000 a €/m2 2.500,00. Questi prezzi corrispondono all'offerta, non al reale acquisto. La banca dati delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate, rilevando il dato riferito al secondo semestre 2021, ultimo dato disponibile individua il range per la stessa tipologia in condizioni NORMALI tra €/m2 1.600,00 a €/m2 2.350,00. Considerate quindi le condizioni intrinseche, estrinseche e generali dell'immobile, sia all'interno che all'esterno, le sue finiture si ritiene congruo fissare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento nella misura di euro €/m2 2.300,00 al metro quadro. Il valore di mercato così ottenuto è di 158.539,00 ma viene deprezzato del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (articolo 568 c.p.c.). Infine va sottratta sia la somma di € 5.000,00 per regolarizzazione della situazione urbanistica comprensiva di multe e spese professionali sia di una somma pari a € 3.000,00 per l'adeguamento degli impianti. L'immobile attualmente viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000), ma tale quota potrà essere variata in attesa della successione.

Considerando il valore al 50% : € 79.269,50 anche le percentuali dei coefficienti di detrazione e le altre spese sono considerate al 50%:

il 5% per il rischio assunto per mancata garanzia € 3.963,47;

€ (5.000:2)=2.500 per regolarizzazione edilizia;

€ (3.000:2)=1.500 per assenza certificazioni;

€ (717,32:2)= 358,66 per spese condominiali ;

Per un totale di € 70.947,36.

Come richiestomi dalla Custode riferisco che il valore dell'intero immobile considerate le detrazioni è di € 141.894,72. La quota in vendita, al momento del mio incarico, era del 50%. Sono poi intervenute questioni ereditarie che rimando al prosieguo dell'esecuzione.

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 23/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificato Catastale
- ✓ N° 3 Estratti di mappa
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato Grafico
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 8 Altri allegati - Libretto Caldaia
- ✓ N° 9 Altri allegati - Regolarità Edilizia
- ✓ N° 10 Altri allegati - Regolamento di Condominio
- ✓ N° 11 Altri allegati - Sospesi del Condominio
- ✓ N° 12 Altri allegati - Criterio di Valutazione
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato ipotecario in Atti
- ✓ N° 14 Altri allegati - Elenco Formalità
- ✓ N° 15 Altri allegati - Certificato di morte



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Giorgio Bonelli n.20 , interno 5, piano 1
Appartamento composto da due camere più accessori, confinante con appartamento int.5 rd int.4, vano scala salvo altri; distinto in Catasto al Foglio 949, part.641, sub. 6 Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le finestre in alluminio con doppio vetro. Le pareti sono decorati con pitturazione del tipo "marmorino" La pavimentazione è in ceramiche cm (20x20) ad esclusione della camera da letto marmetti di graniglia cm (40x40). L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in una posizione silenziosa e tranquilla si trova nei Pressi della Via Casilina e l'importante via Palmiro Togliatti. E' all'interno della zona denominata "Alessandrino", servita dalla Stazione Metro omonima e dalle linee di autobus c9, 105, 114, 312, 313, 552, 552, 556,542,451. Intorno tutti i servizi: centri commerciali, supermercato, posta, banca, attività commerciali varie, non lontano dal Policlinico Casilino e dal Policlinico Tor Vergata. Allo scopo di riqualificare l'area, nel 2006 il Comune di Roma ha aperto un bando per la progettazione e la realizzazione del Centro Culturale e per il nuovo assetto del Parco Alessandrino che si aggiunge ai vicini Parco Archeologico Centocelle ed il Parco di Tor Tre Teste. L'edificio gode di tutti i servizi necessari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 949, Part. 641, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)

Prezzo base d'asta: € 70.947,36

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1900/2019 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.947,36**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giorgio Bonelli n.20 , interno 5, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	500/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 949, Part. 641, Sub. 6, Zc. 5, Categoria A3	Superficie	68,93 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è medio-buono.		
Descrizione:	Appartamento composto da due camere più accessori, confinante con appartamento int.5 rd int.4, vano scala salvo altri; distinto in Catasto al Foglio 949, part.641, sub. 6 Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le finestre in alluminio con doppio vetro. Le pareti sono decorati con pitturazione del tipo "marmorino" La pavimentazione è in ceramiche cm (20x20) ad esclusione della camera da letto marmetti di graniglia cm (40x40). L'edificio in cui ricade l'unità immobiliare in una posizione silenziosa e tranquilla si trova nei Pressi della Via Casilina e l'importante via Palmiro Togliatti. E' all'interno della zona denominata "Alessandrino", servita dalla Stazione Metro omonima e dalle linee di autobus c9, 105, 114, 312, 313, 552, 552, 556,542,451. Intorno tutti i servizi: centri commerciali, supermercato, posta, banca, attività commerciali varie, non lontano dal Policlinico Casilino e dal Policlinico Tor Vergata. Allo scopo di riqualificare l'area, nel 2006 il Comune di Roma ha aperto un bando per la progettazione e la realizzazione del Centro Culturale e per il nuovo assetto del Parco Alessandrino che si aggiunge ai vicini Parco Archeologico Centocelle ed il Parco di Tor Tre Teste. L'edificio gode di tutti i servizi necessari.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato, sig.**** Omissis ****.		