

***Roma – Largo Bradano, 4 – int. A – piano 1°
sottostrada***



2. Descrizione e identificazione dell'unità immobiliare

2.1 Caratteristiche estrinseche dell'immobile

L'unità immobiliare è un appartamento ubicato al piano primo interrato di un fabbricato sito nel Comune di Roma con ingresso principale in Largo Bradano, 4 e realizzato alla fine degli anni quaranta nel "quartiere Trieste" in un'area urbana del II Municipio del Comune di Roma nell'area centro-nord della città. I confini del quartiere sono costituiti, sul fronte nordoccidentale, da via Salaria, su quello sudoccidentale da viale Regina Margherita, su quello sudorientale da via Nomentana e su quello nordorientale dal fiume Aniene, che separa il quartiere da Monte Sacro, al quale è unito tramite via delle Valli, che sovrappassa il fiume con l'omonimo ponte.

Confinano con il quartiere Trieste il Salario, al di là di viale Regina Margherita, il Pinciano, al di là di via Salaria tra viale Regina Margherita e via Panama, il quartiere Parioli, al di là di villa Ada, il nuovo quartiere dei Prati Fiscali e Monte Sacro, al di là dell'Aniene, e il Nomentano, al di là di via Nomentana.

La prima urbanizzazione del territorio avvenne con il piano urbanistico del 1909 ma il quartiere nacque ufficialmente - con il nome di Savoia dalla vicina residenza reale (oggi Villa Ada) -- agli inizi del 1926.

Nei primi trent'anni del secolo scorso la zona mantenne la destinazione a edilizia residenziale di qualità, se non di lusso. Negli anni trenta comincia invece l'urbanizzazione intensiva con la costruzione di grandi condomini non privi di pretese che vennero costruiti sulle aree di ville lottizzate per questo scopo, come Villa Lancellotti e Villa Chigi: abitazioni destinate agli impiegati statali o edificazioni concesse a cooperative. Fra il 1924 ed il 1930 viene costruito il Parco Nemorense (o Parco Virgiliano), ideato come polmone verde per un quartiere ormai intensivo, inaugurato nel 1936 in occasione del bimillenario virgiliano.

In seguito alla nascita della Repubblica, nel 1946 il quartiere prese il nome Trieste dall'omonimo corso che ne costituisce la via principale.

Negli anni settanta la zona fu protagonista di una nuova speculazione edilizia.

Il palazzo, composto da un piano interrato, un piano terra con abitazioni e negozi e 5 piani fuori terra, si presenta in discreto stato manutentivo. L'impianto di illuminazione del vano scala, l'ascensore e l'impianto citofonico presentano caratteristiche di realizzazione e/o adeguamento risalenti al periodo di costruzione.

L'intero edificio è identificato al Catasto Fabbricati di Roma al foglio 570 part. 203.

2.2 Caratteristiche intrinseche dell'immobile

L'edificio è di tipo civile ed è realizzato con metodi tradizionali: struttura in c.a., facciate con intonaco tipo terranova e rivestimento in pietra solo al piano terra. L'androne è rivestito in pietra e legno, mentre le scale sono intonacate con gradini in marmo.

L'edificio si presenta in normali condizioni di manutenzione e di conservazione compatibilmente con la vetustà e la dotazione impiantistica è quella coerente con una costruzione di tipo civile.

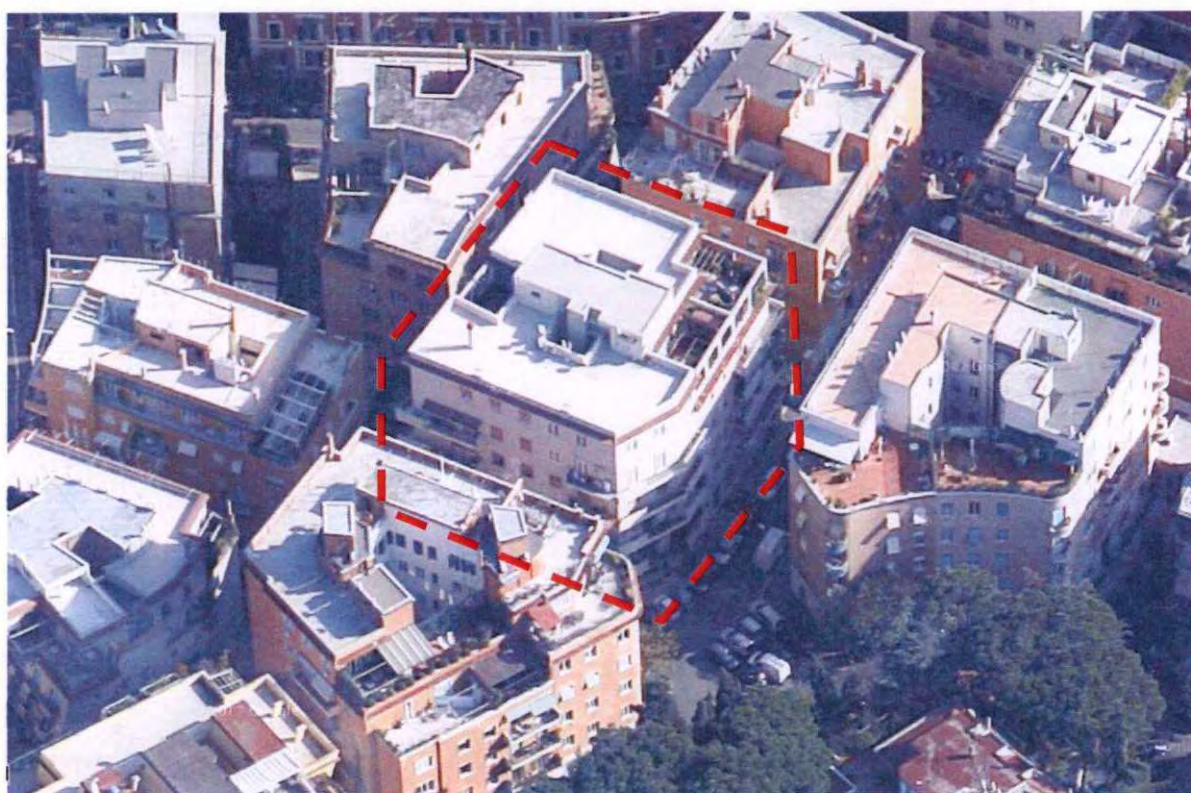


Foto aeree



Vista della palazzina da Largo Bradano



Particolare dell'ingresso alla palazzina



Particolare dell'androne condominiale



Vista dell'ingresso ai box condominiali su Via Pusiano



Vista dell'ingresso dell'appartamento sulla rampa di Via Pusiano



Vista del cortile esclusivo dell'appartamento



Vista delle aperture murate sul cortile esclusivo dell'appartamento



Vista della rampa verso Via Pusiano



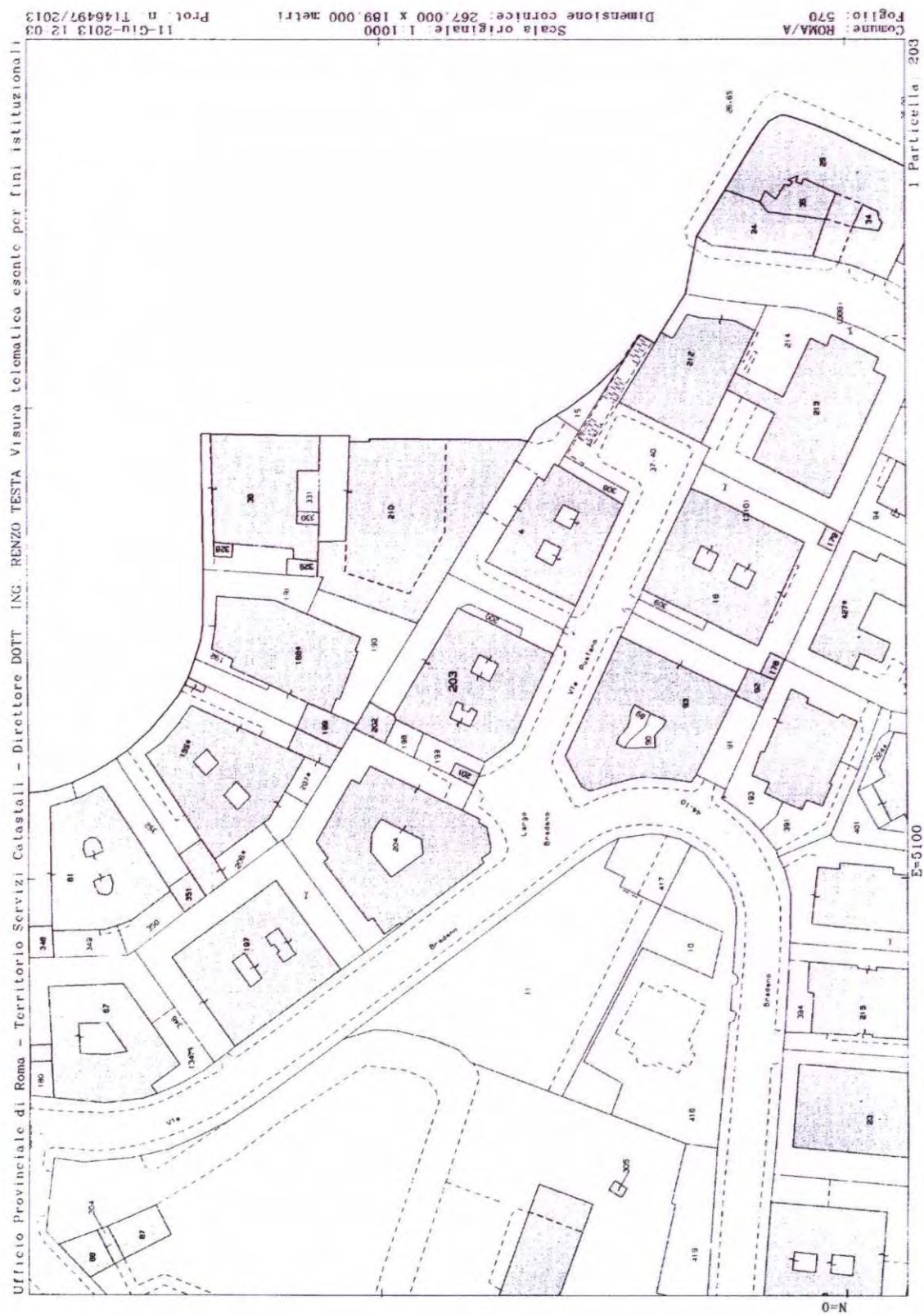
Vista delle finestre sulla chiostrina interna



Vista della chiostrina interna



Vista della finestra dell'appartamento su Via Pusiano



Estratto di mappa catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma

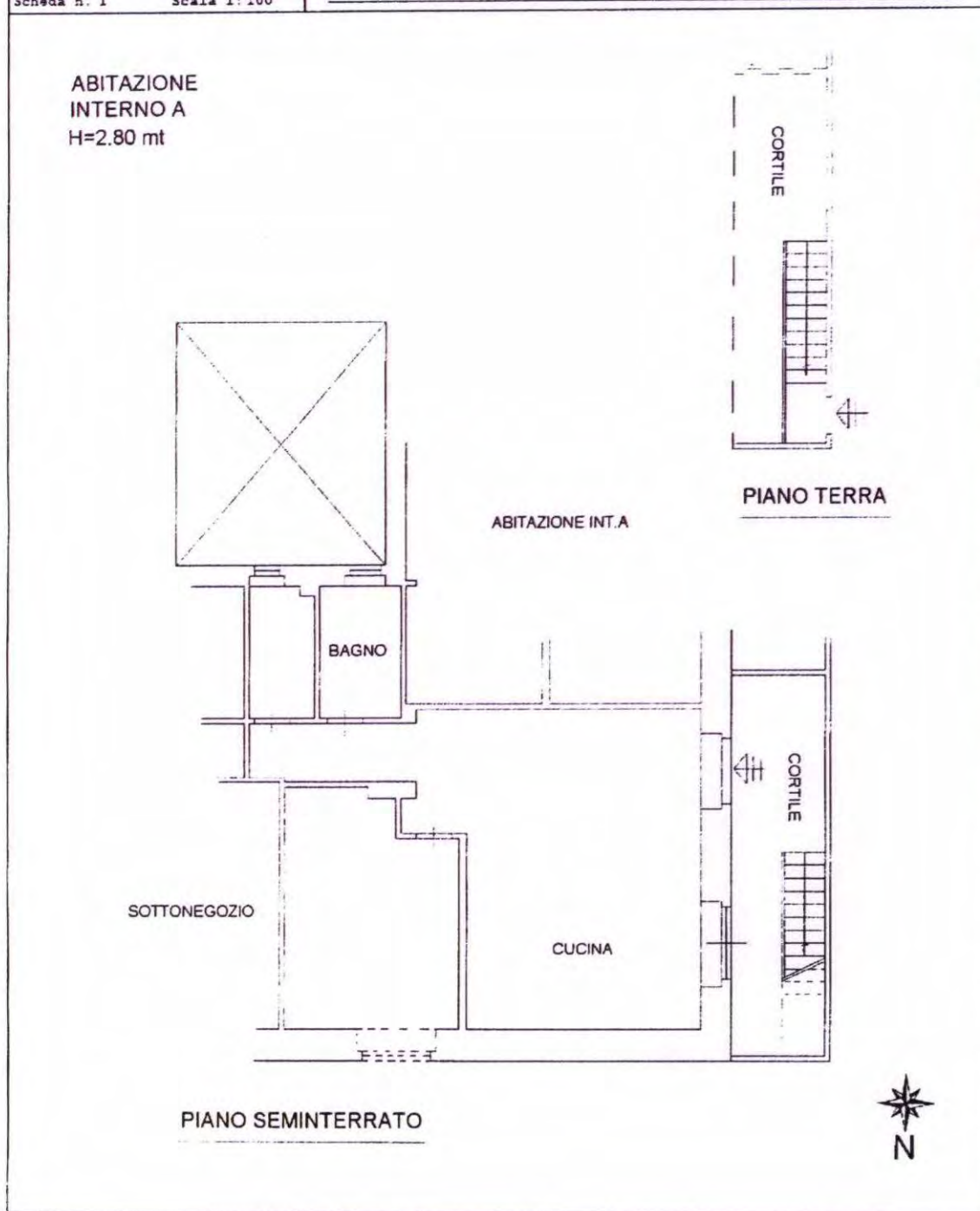
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
 Largo Bradano

civ. 4

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 570
 Particella: 203
 Subalterno: 501

Compilata da:
 Patrizi Claudio
 Iscritto all'albo:
 Geometra Dipendente Pubblico
 Prov. _____ N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:100



Planimetria catastale

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/06/2013

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 570 Particella: 203 Sub.: 501

INTESTATO

I	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI con sede in ROMA	06825791004*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	--	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 19/07/2005

Copia inidoneabile del 19/07/2005											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		
1		570	203	501	3		A/4	3	3,5 vani	Euro 551,32	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2005 n. 78648. 1/2005 in atti dal 19/07/2005 (protocollo n. RM0543969) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
LARGO BRADANO n. 4 piano: S1 interno: A;											
Annotazioni											
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2004

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2004												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita
1		570	203	501	3		A/4	3	3,5 vani		Euro 551,32	VARIAZIONE del 12/07/2004 n. 39772. 1/2004 in atti dal 12/07/2004 (protocollo n. RM0532361) SCORPORO CANTINE
Indirizzo		LARGO BRADANO n. 4 piano: S1 interno: A;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 12/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	
	S.C.I.P. SOCIETA' CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI PUBBLICI con sede in ROMA				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1					06825791004	(1) Proprietà per 1000/1000
VARIAZIONE del 12/07/2004 n. 39772. 1/2004 in atti dal 12/07/2004 (protocollo n. RM0532361) Registrazione: SCORPORO CANTINE						

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria