

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Smedile Manuela, nell'Esecuzione Immobiliare 582/2022 del R.G.E.

promossa da

UNICREDIT SPA

C.F./PIVA: 00348170101

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale: *****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	9
Stato di occupazione.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	10



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	12
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	12
Regolarità edilizia.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	14
Stima / Formazione lotti.....	15
ALLEGATI	17
Riepilogo bando d'asta	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 582/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 500.000,00	20



In data 16/10/2025, la sottoscritta Arch. Smedile Manuela, con studio in Via Luigi Settembrini, 28 - 00195 - Roma (RM), email s28architettura.smedile@gmail.com, PEC m.smedile@pec.archrm.it, Tel. 06 31 050 867, Fax 06 31 050 867, veniva nominata "Esperto ex art. 568 c.p.c." e in data 20/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Angelo Galli, in località Acilia, quadrante sud-occidentale del Comune di Roma, ricadente nel territorio del Municipio X (Ostia-Acilia).

L'area si configura come zona periferica, sviluppatasi principalmente a partire dagli anni '60-'70, con la progressiva urbanizzazione di aree precedentemente agricole, mediante lo sviluppo di un tessuto residenziale a bassa e media densità edilizia.

Il quartiere presenta un impianto urbanistico pianificato, con strade a maglia regolare e spazi pubblici distribuiti secondo i criteri tipici delle espansioni residenziali del secondo dopoguerra.

La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccole palazzine plurifamiliari e fabbricati in linea di altezza contenuta. Il tessuto urbano è caratterizzato da aree verdi di quartiere, parcheggi condominiali e spazi comuni di modesta dimensione. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, in linea con le caratteristiche dei quartieri residenziali periferici della Capitale.

L'area è servita da un sistema viario locale ben collegato alle principali arterie urbane del quadrante sud-ovest mediante la via del mare (via ostiense) con accesso diretto alla Via Cristoforo Colombo, che consente i collegamenti con il centro cittadino e con il litorale romano.

Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla stazione Acilia della Ferrovia Roma-Lido, che collega direttamente il quartiere con la stazione di Piramide e con il centro storico, integrandosi con la rete metropolitana e con linee autobus urbane e suburbane di collegamento con i quartieri limitrofi. Le linee autobus garantiscono inoltre il collegamento con le aree residenziali più interne e con i principali nodi commerciali e scolastici del quartiere.

Dal punto di vista del mercato immobiliare, l'area si colloca in fascia di mercato residenziale media, con domanda prevalentemente costituita da nuclei familiari residenti o interessati all'acquisto della prima casa.

Il fabbricato, oggetto della presente relazione di stima, è un villino unifamiliare costituito da due piani di cui uno seminterrato ed uno fuori terra.

Il piano seminterrato è stato adibito in parte a garage ed in parte ad uso magazzino, è presente inoltre un bagno e una cantina. Il piano terra è a destinazione d'uso residenziale e si compone di cinque camere, due bagni, scala interna di comunicazione diretta con il piano interrato, due balconi.



La copertura è a falde inclinate. Sulla parte anteriore del corpo di fabbrica, la falda aggettante del tetto crea una zona porticata. L'immobile è dotato di un'area cortilizia esterna in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino, ove è stata realizzata una vasca interrata ad uso piscina.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato del fabbricato unifamiliare, individuato come bene n.1. L'immobile è dotato di accesso carrabile pavimentato e porta basculante metallica di accesso.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

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

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

L'immobile insiste sul lotto di terreno identificato al Foglio 1075 part.1409 che confina a sud con part.1408, a nord con part.1410, a est con partt. 1276 e 1275, a ovest con part.1406, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

L'immobile insiste sul lotto di terreno identificato al Foglio 1075 part.1409 che confina a sud con part.1408, a nord con part.1410, a est con partt. 1276 e 1275, a ovest con part.1406, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	143,00 mq	160,00 mq	0,50	80,00 mq	2,48 m	S1
Abitazione	131,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,54 m	T
Balcone scoperto	10,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	T
Loggia	21,00 mq	25,00 mq	0,40	10,00 mq	2,50 m	T
Giardino	635,00 mq	660,00 mq	0,10	66,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				319,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				319,00 mq		

NOTA: La superficie a giardino è stata calcolata sulla base del criterio stabilito dal dpr 138/1998.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	24,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	2,48 m	S1
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 02/05/2006	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6 Categoria F3
Dal 02/05/2006 al 19/03/2009	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/05/2006 Pratica n. RM0353455	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6 Categoria F3
Dal 19/03/2009 al 17/08/2009	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/03/2009 Pratica n. RM0377303	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 9 vani Rendita € 1.347,95 Piano S1-T
Dal 17/08/2009 al 09/11/2015	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 1.859,24
Dal 09/11/2015	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 9 vani Superficie catastale Totale: 248 mq Totale: escluse aree scoperte: 248 mq Rendita € 1.859,24 Piano S1-T



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 02/05/2006	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6 Categoria F3
Dal 02/05/2006 al 19/03/2009	***** nato a ***** il **** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 02/05/2006 Pratica n. RM0353455	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6 Categoria F3
Dal 19/03/2009 al 17/08/2009	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 19/03/2009 Pratica n. RM0377303	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Rendita € 104,74 Piano S1
Dal 17/08/2009 al 09/11/2015	***** nato a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** *** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Rendita € 104,74 Piano S1
Dal 09/11/2015	***** nato a *** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** **** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 26 mq Superficie catastale Totale: 30 mq Rendita € 104,74 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	1075	1409	2	6	A7	6	9 vani	Totale: 248 mq Totale: escluse aree scoperte: 248 mq	1859,24 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	1075	1409	3	6	C6	12	26 mq	Totale: 30 mq	104,74 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

L'immobile, sia nelle parti interne che esterne si trova in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

L'immobile, sia nelle parti interne che esterne si trova in buono stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

Altezza interna utile: 3,00

Fondazioni: cordolo in calcestruzzo armato;

Str. verticali: in muratura portante di blocchetti di tufo;

Solai: in latero cemento;

Copertura: a falda inclinata rivestita con tegole;

Pareti esterne ed interne: muratura di tamponamento in laterizi forati intonacati;

Pavimentazione interna: cucina, bagno, camera e spazi di distribuzione in ceramica;

Infissi esterni ed interni: finestre in alluminio con vetri doppi, dotate di persiane metalliche di sicurezza, porte interne tamburate in legno;

Impianto elettrico, idrico, termico: sottotraccia a 220 V, Impianto termico autonomo con caldaia murale (di cui è stata richiesta copia del libretto senza esito) e radiatori, Impianto di aria condizionata con split nelle camere;

Pavimentazione esterna: in ceramica tipo cotto per la zona del portico e per le aree carrabili in lastre di porfido posato ad "opera incerta".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Altezza interna utile: 2,48

Fondazioni: cordolo in calcestruzzo armato;

Str. verticali: in muratura portante di blocchetti di tufo;

Solai: in latero cemento;
Pareti esterne ed interne: muratura di tamponamento in laterizi forati intonacati;
Pavimentazione interna: in clinker;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

L'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati e dai loro familiari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dai proprietari esecutati e dai loro familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1981 al 16/02/2026	***** nato a ***** il ***** cf *****- Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO ALBERTO FAZIO	15/06/1981	52268	39275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/1981		39275
		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.

NOTA: ***** e ***** acquistavano, con atto Notaio Fazio, il terreno individuato al Foglio 1075 part. 1409 sul quale hanno poi edificato il fabbricato oggetto della presente relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/06/1981 al 16/02/2026	***** nato a ***** il ***** cf *****- Proprieta' 1/2; ***** nata a ***** il ***** cf ***** Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: *****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MARIO ALBERTO FAZIO	15/06/1981	52268	39275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 1	09/07/1981		39275
		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.

NOTA: ***** e ***** acquistavano, con atto Notaio Fazio, il terreno individuato al Foglio 1075 part. 1409 sul quale hanno poi edificato il fabbricato oggetto della presente relazione peritale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 05/03/2021
Reg. gen. 27684 - Reg. part. 4938
Importo: € 60.000,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro ***** , *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 03/06/2022
Reg. gen. 73277 - Reg. part. 51696
A favore di UNICREDIT SPA
Contro ***** per 1/2 , ***** per 1/2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 16/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA il 05/03/2021
Reg. gen. 27684 - Reg. part. 4938
Importo: € 60.000,00
A favore di UNICREDIT SPA
Contro ***** , *****

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**
Trascritto a ROMA il 03/06/2022
Reg. gen. 73277 - Reg. part. 51696
Quota: 1/1
A favore di UNICREDIT SPA
Contro ***** per 1/2 , ***** per 1/2

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati.

COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.55

TIPOLOGIA DI STRUMENTO di Attuazione: Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare

DENOMINAZIONE: 13.6A Palocco - via di Macchia Saponara

MUNICIPIO: X

RETE ECOLOGICA: NULLA

CARTA DELLA QUALITA': NULLA

In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56

del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione:
PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani
PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato costruito senza autorizzazione e successivamente è stato sanato mediante la presentazione di un'istanza di concessione a sanatoria presso l'USCE di Roma con prot.86/115462/0 del 29.05.1986.

La Concessione in sanatoria risulta rilasciata in data 16.3.1999 con il n.164108 per 245,87 mq residenziali (132,00 residenziali e 189,78 non residenziali).

Tra lo stato attuale e l'elaborato grafico di progetto presentato presso l'Ufficio condono, sulla base del quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria, si rilevano oggi le seguenti difformità:

- Maggiore estensione della cantina al piano S2 (non rappresentata nell'elaborato di progetto);
- Modifiche di destinazione d'uso al piano S1 con realizzazione di angolo cottura;
- Realizzazione di vasca interrata con telo contenitivo di materiale plastico (ad uso piscina) di circa 40 mq nell'area esterna a giardino.

Al fine di sanare le difformità riscontrate sarà necessario procedere con la presentazione di pratica edilizia SCIA alternativa al P.d.C., per accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., presso il Municipio competente. Con detta procedura, previo accertamento della data di realizzazione delle opere e della tecnologia costruttiva adottata, dovrà essere verificata la conformità urbanistica e sismica delle opere realizzate, in base alla normativa strutturale vigente all'epoca dell'abuso.

In base alle richieste degli uffici, si dovrà fornire eventuale documentazione tecnica integrativa quale: relazione geologica, verifica smaltimento acque reflue, conformità impianti, eventuale collaudo statico tardivo o relazione strutturale o altro.

Per l'eventuale cambio di destinazione d'uso del piano interrato, si dovrà inoltre effettuare la verifica della rispondenza ai requisiti di legge alla recente normativa Regionale del Lazio n.12/2025, approvata nel luglio 2025, per il mantenimento della cucina al piano interrato o, in mancanza, si dovrà procedere al ripristino dello status quo ante.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e per la successiva presentazione di planimetria catastale aggiornata, comprensivi degli oneri tecnici, le spese di istruttoria e i diritti, eventuali sanzioni o costi di ripristino si stimano indicativamente in cifra tonda in euro 10.000,00, oltre gli oneri di legge.

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.

NOTE: Non è stato oggi possibile redigere il nuovo certificato APE poiché risultano mancanti le certificazioni degli impianti termici richiesti ai proprietari in sede di sopralluogo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Si veda quanto già descritto per l'unità principale Bene n.1.

Rispetto al progetto presentato presso l'Ufficio condono, sulla base del quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria, il box auto risulta conforme.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1-T

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di alcun condominio o consorzio, in base a quanto dichiarato dai proprietari.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, PIANO S1

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato non fa parte di alcun condominio o consorzio, in base a quanto dichiarato dai proprietari.



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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Angelo Galli, in località Acilia, quadrante sud-occidentale del Comune di Roma, ricadente nel territorio del Municipio X (Ostia-Acilia). L'area si configura come zona periferica, sviluppatasi principalmente a partire dagli anni '60-'70, con la progressiva urbanizzazione di aree precedentemente agricole, mediante lo sviluppo di un tessuto residenziale a bassa e media densità edilizia. Il quartiere presenta un impianto urbanistico pianificato, con strade a maglia regolare e spazi pubblici distribuiti secondo i criteri tipici delle espansioni residenziali del secondo dopoguerra. La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccole palazzine plurifamiliari e fabbricati in linea di altezza contenuta. Il tessuto urbano è caratterizzato da aree verdi di quartiere, parcheggi condominiali e spazi comuni di modesta dimensione. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, in linea con le caratteristiche dei quartieri residenziali periferici della Capitale. L'area è servita da un sistema viario locale ben collegato alle principali arterie urbane del quadrante sud-ovest mediante la via del mare (via ostiense) con accesso diretto alla Via Cristoforo Colombo, che consente i collegamenti con il centro cittadino e con il litorale romano. Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla stazione Acilia della Ferrovia Roma-Lido, che collega direttamente il quartiere con la stazione di Piramide e con il centro storico, integrandosi con la rete metropolitana e con linee autobus urbane e suburbane di collegamento con i quartieri limitrofi. Le linee autobus garantiscono inoltre il collegamento con le aree residenziali più interne e con i principali nodi commerciali e scolastici del quartiere. Dal punto di vista del mercato immobiliare, l'area si colloca in fascia di mercato residenziale media, con domanda prevalentemente costituita da nuclei familiari residenti o interessati all'acquisto della prima casa. Il fabbricato, oggetto della presente relazione di stima, è un villino unifamiliare costituito da due piani di cui uno seminterrato ed uno fuori terra. Il piano seminterrato è stato adibito in parte a garage ed in parte ad uso magazzino, è presente inoltre un bagno e una cantina. Il piano terra è a destinazione d'uso residenziale e si compone di cinque camere, due bagni, scala interna di comunicazione diretta con il piano interrato, due balconi. La copertura è a falde inclinate. Sulla parte anteriore del corpo di fabbrica, la falda aggettante del tetto crea una zona porticata. L'immobile è dotato di un'area cortilizia esterna in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino, ove è stata realizzata una vasca interrata ad uso piscina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 542.300,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 1.700,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati

Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2025, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/ACILIA NUOVA MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI): E83, Microzona:228, Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI, Destinazione: RESIDENZIALE, stato conservativo normale
VILLE E VILLINI min. 1.800,00 €/mq max. 2.500,00 €/mq;

BOX AUTO min. 850,00 €/mq max. 1.200,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/CTU ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 1.700,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 319,00 x €/mq 1.700,00 = € 542.300,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1

Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato del fabbricato unifamiliare individuato come bene n.1. L'immobile è dotato di accesso carrabile pavimentato e porta basculante metallica di accesso.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.800,00

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, la sottoscritta Esperta/C.T.U. ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. Il CTU rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti, alle finiture e al taglio, le operazioni peritali sono continuate con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari in zona, pubblicazioni del settore, presso privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione.

Dai valori desunti dalle indagini e dalle ricerche dirette sul posto/annunci immobiliari per immobili comparabili, con la stessa destinazione d'uso e simili caratteristiche, si ottiene un prezzo medio pari a 850,00 €/mq. I valori così determinati sono stati anche confrontati con quelli della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2025, l'immobile ricade in Fascia/zona Suburbana/ACILIA NUOVA MADONNETTA (VIA BEPI ROMAGNONI): E83, Microzona:228, Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI, Destinazione: RESIDENZIALE, stato conservativo normale
VILLE E VILLINI min. 1.800,00 €/mq max. 2.500,00 €/mq;

BOX AUTO min. 850,00 €/mq max. 1.200,00 €/mq;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, la sottoscritta Esperta/CTU ritiene che si possa applicare come valore unitario per mq. di superficie lorda il valore di €/mq 850,00. Passando ai conteggi si ha quindi il valore venale dell'immobile con il metodo sintetico comparativo: mq. 28,00 x €/mq 850,00 = € 23.800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T	319,00 mq	1.700,00 €/mq	€ 542.300,00	100,00%	€ 542.300,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1	28,00 mq	850,00 €/mq	€ 23.800,00	100,00%	€ 23.800,00
Valore di stima:					€ 566.100,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 499.490,00

Valore finale di stima in cifra tonda : € 500.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta "Esperto ex art. 568 c.p.c." deposita la presente relazione di stima oltre allegati (già inviata in bozza il 16/02/2026 al creditore procedente ed alle parti intervenute, senza ricevere alcuna osservazione) presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 07/03/2026

ALLEGATI

- ALL.01_Atto Notaio Fazio rep.24976 del 15.06.1981
- ALL.02_Visura catastale storica_sub2
- ALL.03_Visura catastale storica_sub3
- ALL.04_Visura terreno F.1075 p.1409
- ALL.05_Estratto di mappa F.1075 p.1409
- ALL.06_PLN Catastale_sub2
- ALL.07_PLN Catastale_sub3
- ALL.08_Ispezione ipotecaria_sub2
- ALL.09_Ispezione ipotecaria_sub3
- ALL.10_Ispezione ipotecaria_
- ALL.11_Ispezione ipotecaria_
- ALL.12.1_Doc.Pratica Condono_86_115462_0
- ALL.12.2_Grafico.Pratica Condono_86_115462_0
- ALL.13_Report fotografico
- ALL.14_estratto PTPR tav.B
- ALL.15_estratto NPRG

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Angelo Galli, in località Acilia, quadrante sud-occidentale del Comune di Roma, ricadente nel territorio del Municipio X (Ostia-Acilia). L'area si configura come zona periferica, sviluppatasi principalmente a partire dagli anni '60-'70, con la progressiva urbanizzazione di aree precedentemente agricole, mediante lo sviluppo di un tessuto residenziale a bassa e media densità edilizia. Il quartiere presenta un impianto urbanistico pianificato, con strade a maglia regolare e spazi pubblici distribuiti secondo i criteri tipici delle espansioni residenziali del secondo dopoguerra. La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccole palazzine plurifamiliari e fabbricati in linea di altezza contenuta. Il tessuto urbano è caratterizzato da aree verdi di quartiere, parcheggi condominiali e spazi comuni di modesta dimensione. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, in linea con le caratteristiche dei quartieri residenziali periferici della Capitale. L'area è servita da un sistema viario locale ben collegato alle principali arterie urbane del quadrante sud-ovest mediante la via del mare (via ostiense) con accesso diretto alla Via Cristoforo Colombo, che consente i collegamenti con il centro cittadino e con il litorale romano. Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla stazione Acilia della Ferrovia Roma-Lido, che collega direttamente il quartiere con la stazione di Piramide e con il centro storico, integrandosi con la rete metropolitana e con linee autobus urbane e suburbane di collegamento con i quartieri limitrofi. Le linee autobus garantiscono inoltre il collegamento con le aree residenziali più interne e con i principali nodi commerciali e scolastici del quartiere. Dal punto di vista del mercato immobiliare, l'area si colloca in fascia di mercato residenziale media, con domanda prevalentemente costituita da nuclei familiari residenti o interessati all'acquisto della prima casa. Il fabbricato, oggetto della presente relazione di stima, è un villino unifamiliare costituito da due piani di cui uno seminterrato ed uno fuori terra. Il piano seminterrato è stato adibito in parte a garage ed in parte ad uso magazzino, è presente inoltre un bagno e una cantina. Il piano terra è a destinazione d'uso residenziale e si compone di cinque camere, due bagni, scala interna di comunicazione diretta con il piano interrato, due balconi. La copertura è a falde inclinate. Sulla parte anteriore del corpo di fabbrica, la falda aggettante del tetto crea una zona porticata. L'immobile è dotato di un'area cortilizia esterna in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino, ove è stata realizzata una vasca interrata ad uso piscina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale (NPRG), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 dell'11/12 febbraio 2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14 marzo 2008, il fabbricato oggetto della presente perizia ricade negli ambiti di seguito indicati. COMPONENTE: Sistema insediativo - Citta' da ristrutturare - Nuclei di edilizia ex- abusiva da recuperare NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.55 TIPOLOGIA DI STRUMENTO di Attuazione: Nuclei di edilizia ex abusiva da recuperare DENOMINAZIONE: 13.6A Palocco - via di Macchia Saponara MUNICIPIO: X RETE ECOLOGICA: NULLA CARTA DELLA QUALITA': NULLA In base al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Regione Lazio, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (BURL), n. 56 del 10 giugno 2021, Supp.n. 2. Il fabbricato oggetto della presente perizia ricade nella seguente zonizzazione: PTPR TAVOLA A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani PTPR TAVOLA B: Aree urbanizzate del PTPR - Paesaggio degli Insediamenti Urbani

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1

Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato del fabbricato unifamiliare individuato come



bene n.1. L'immobile è dotato di accesso carrabile pavimentato e porta basculante metallica di accesso.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Si veda quanto già descritto per l'unità principale Bene n.1

Prezzo base d'asta: € 500.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 582/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 500.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1-T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7	Superficie	319,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, sia nelle parti interne che esterne si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto di stima è ubicato in Via Angelo Galli, in località Acilia, quadrante sud-occidentale del Comune di Roma, ricadente nel territorio del Municipio X (Ostia-Acilia). L'area si configura come zona periferica, sviluppatasi principalmente a partire dagli anni '60-'70, con la progressiva urbanizzazione di aree precedentemente agricole, mediante lo sviluppo di un tessuto residenziale a bassa e media densità edilizia. Il quartiere presenta un impianto urbanistico pianificato, con strade a maglia regolare e spazi pubblici distribuiti secondo i criteri tipici delle espansioni residenziali del secondo dopoguerra. La tipologia edilizia prevalente è costituita da villini unifamiliari e bifamiliari, piccole palazzine plurifamiliari e fabbricati in linea di altezza contenuta. Il tessuto urbano è caratterizzato da aree verdi di quartiere, parcheggi condominiali e spazi comuni di modesta dimensione. Il livello qualitativo medio del costruito è ordinario, in linea con le caratteristiche dei quartieri residenziali periferici della Capitale. L'area è servita da un sistema viario locale ben collegato alle principali arterie urbane del quadrante sud-ovest mediante la via del mare (via ostiense) con accesso diretto alla Via Cristoforo Colombo, che consente i collegamenti con il centro cittadino e con il litorale romano. Sotto il profilo del trasporto pubblico, la zona è servita dalla stazione Acilia della Ferrovia Roma-Lido, che collega direttamente il quartiere con la stazione di Piramide e con il centro storico, integrandosi con la rete metropolitana e con linee autobus urbane e suburbane di collegamento con i quartieri limitrofi. Le linee autobus garantiscono inoltre il collegamento con le aree residenziali più interne e con i principali nodi commerciali e scolastici del quartiere. Dal punto di vista del mercato immobiliare, l'area si colloca in fascia di mercato residenziale media, con domanda prevalentemente costituita da nuclei familiari residenti o interessati all'acquisto della prima casa. Il fabbricato, oggetto della presente relazione di stima, è un villino unifamiliare costituito da due piani di cui uno seminterrato ed uno fuori terra. Il piano seminterrato è stato adibito in parte a garage ed in parte ad uso magazzino, è presente inoltre un bagno e una cantina. Il piano terra è a destinazione d'uso residenziale e si compone di cinque camere, due bagni, scala interna di comunicazione diretta con il piano interrato, due balconi. La copertura è a falde inclinate. Sulla parte anteriore del corpo di fabbrica, la falda aggettante del tetto crea una zona porticata. L'immobile è dotato di un'area cortilizia esterna in parte pavimentata ed in parte sistemata a giardino, ove è stata realizzata una vasca interrata ad uso piscina.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - VIA ANGELO GALLI 11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1075, Part. 1409, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	28,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile, sia nelle parti interne che esterne si trova in buono stato di conservazione.		

Descrizione:	Il bene è costituito da un box auto al piano seminterrato del fabbricato unifamiliare individuato come bene n.1. L'immobile è dotato di accesso carrabile pavimentato e porta basculante metallica di accesso.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

