

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trezza Eufemia, nell'Esecuzione Immobiliare 815/2014 del R.G.E.

promossa da

**UNIPOL BANCA S.P.A.**

Codice fiscale: 03719580379

contro

Codice fiscale:

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	4
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	7
Consistenza .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	13

<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	17
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	17
Normativa urbanistica.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	18
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	18
Regolarità edilizia.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21



Con provvedimento del 14/02/2025 (notificato il 17/02/2025), la sottoscritta Arch. Trezza Eufemia, con studio in Via Aufidio Namusa, 106 - 00169 - Roma (RM), email eufemia.trezza@gmail.com, PEC e.trezza@pec.archrm.it, Tel. 349 7840450, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1
- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

Il cespite pignorato è parte di un complesso edilizio costituito da più villini a schiera siti in Via Giulio Galli, nell'area suburbana della Giustiniana, ubicata esternamente e a ridosso del G.R.A. nel quadrante settentrionale del territorio capitolino.

Il primo bene in esame identifica un villino unifamiliare sito sulla testata del complesso, in prossimità dei cancelli d'accesso, uno pedonale ed uno carrabile, identificati al civico 41 della summenzionata via.

L'unità, indicata in atti come interno 1, si sviluppa su tre livelli, ovvero seminterrato, terra e primo, tra loro collegati mediante scala interna: al piano terra si perviene mediante una scala esterna che si diparte dal viale comune che si attesta, in virtù dell'orografia del lotto, alla sottostante quota strada.

Il predetto piano terra, corredato di portico e di giardino di pertinenza esclusiva in parte, lastricato ed in parte a verde, si compone di soggiorno, cucina, camera e bagno, oltre disimpegno; un corpo scala interno conduce agli ulteriori livelli dell'immobile. Al piano seminterrato, ove insistono i due contigui ed ulteriori beni pignorati (beni n°2 e n°3, nel prosieguo descritti), si individuano un ripostiglio con antistante disimpegno ed un sottoscala; al piano primo si individuano un disimpegno, tre camere, due servizi igienici, uno dei quali (interno alla camera padronale) provvisto di antibagno, nonché due balconi.

Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°11).

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Il secondo immobile in esame identifica un box auto sito al piano S1 del cespite pignorato; l'unità, indicata in atti come interno 1A, occupa difatti la parte sinistra del livello inferiore del villino. Il bene, al quale si accede mediante serranda metallica dal viale comune interno al complesso edilizio, si configura come un ampio vano unico, di altezza interna pari a ml.2,60 circa, con antistante piccola area/corte di pertinenza esclusiva corredata di fioriera; lo stesso risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1)

nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°11).

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

---

Il terzo ed ultimo bene in esame identifica un ulteriore immobile sito al piano S1 del cespite pignorato; l'unità, indicata in atti come box interno 1, occupa di fatti la parte destra del livello inferiore del villino.

Il bene, al quale si accede mediante basculante metallica dal viale comune interno al complesso edilizio, si attesta sul versante destro del manufatto e si compone di un andito d'ingresso e di un retrostante vano, di altezza interna pari a ml.2,60 circa, utilizzato al momento dell'accesso quale ufficio/deposito; al bene è annessa un'antistante piccola area/corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°11).

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

---

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

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

---

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

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- (Proprietà 6/18) Codice fiscale:

-)

Nata aa il

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- (Proprietà 10/18)  
Codice fiscale:

)  
Nata a

- (Proprietà 1/18)  
Codice fiscale:
- (Proprietà 1/18)  
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 6/18)

salvo venga disposta la vendita per l'intero in sede di divisione incidentale.

Il bene è pervenuto alla Sig.ra (in regime di comunione legale con ) e alla Sig.ra per averlo acquistato, in quota pari a 1/2 cadauna, con atto di assegnazione Rep. n.14459 del 1 dicembre 1997 a rogito del Notaio Ernesto Caprino (allegato n°4) dalla

In morte del Sig. (deceduto il ), la relativa quota pari a 1/4 si è devoluta per 1/12 in favore della Sig.ra e per 1/18 cadauno in favore dei tre figli sopra menzionati, accettazione trascritta con R.G. n. 109681/ R.p. n. 82092 del 13/09/2024.

In considerazione del provvedimento del GE del 14.02.25, che ha disposto che l'odierno pignoramento debba dichiararsi valido ed efficace unicamente nei confronti dell'esecutata Sig.ra per la quota di 6/18, e che dunque potrà disporsi la vendita della predetta quota indivisa oppure la vendita dell'intero in sede di divisione endoesecutiva, la scrivente procederà alla stima sia dell'intera piena proprietà del compendio, sia della sola quota di 6/18 validamente pignorata in danno della Sig.ra.

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Vedi sopra.

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Vedi sopra.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

L'unità confina con i contigui beni n°2 (box int.1/A) e n°3 (box int.1), con aree e spazi comuni (strada privata, passaggi condominiali, spazi a verde), con distacco su Via Giulio Galli e su lotti contigui, salvo altri.

In base all'elaborato planimetrico depositato il 27/03/1995 (allegato n°2/d), i dati catastali delle succitate unità confinanti identificano: per il bene n°2 il sub.2 della p.lla 1573 (graffato al sub.11 della p.lla 1570) e per il bene n°3 il sub.3 della p.lla 1573 (graffato al sub.12 della p.lla 1570), mentre le aree comuni identificano beni comuni non censibili identificati con il sub.1 della p.lla 1570.

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1°**

L'unità confina con i contigui beni n°1 (piano S1 del villino int.1) e n°3 (box int.1), con aree e spazi comuni (strada privata, terrapieno), salvo altri.

In base all'elaborato planimetrico depositato il 27/03/1995 (allegato n°2/d), i dati catastali delle succitate unità confinanti identificano: per il bene n°1 il sub.1 della p.lla 1573 (graffato al sub.2 della p.lla 1570) e per il bene n°3 il sub.3 della p.lla 1573 (graffato al sub.12 della p.lla 1570), mentre le aree comuni identificano beni comuni non censibili identificati con il sub.1 della p.lla 1570.

### **BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

L'unità confina con i contigui beni n°1 (piano S1 del villino int.1) e n°2 (box int.1/A), con aree e spazi comuni (strada privata, terrapieno), salvo altri.

In base all'elaborato planimetrico depositato il 27/03/1995 (allegato n°2/d), i dati catastali delle succitate unità confinanti identificano: per il bene n°1 il sub.1 della p.lla 1573 (graffato al sub.2 della p.lla 1570) e per il bene n°3 il sub.2 della p.lla 1573 (graffato al sub.11 della p.lla 1570), mentre le aree comuni identificano beni comuni non censibili identificati con il sub.1 della p.lla 1570.

## **CONSISTENZA**

### **BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	54,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,80 m	T
Portico/terrazzo	34,70 mq	40,00 mq	0,35	14,00 mq	3,50 m	T
Giardino	133,00 mq	140,00 mq	0,15	21,00 mq	2,85 m	T
Abitazione	55,00 mq	66,00 mq	1	66,00 mq	2,85 m	1
Balconi	8,90 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	-	1
Cantina	10,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	2,60 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,10 mq</b>		

## BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	49,00 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	2,60 m	S1
Ampliamento (ex intercapedine)	9,80 mq	12,65 mq	0,15	1,90 mq	2,60 m	S1
Area di manovra/fioriera	19,00 mq	21,00 mq	0,1	2,10 mq	-	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>59,00 mq</b>		

In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo stesso è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle precipue caratteristiche di dettaglio; rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi nel merito si ritiene opportuno precisare quanto segue.

E' stato utilizzato un coefficiente in decremento in misura pari a 0,15 per la porzione di fondo dell'unità che, in base al raffronto con l'elaborato progettuale approvato, risulta ricadere nel perimetro dell'originaria intercapedine: la relativa consistenza è stata computata in virtù della funzione meramente strumentale (coibentazione) di progetto.

Coefficiente pari a 0,10 è stato altresì utilizzato per l'area di manovra e la contigua fioriera esterna direttamente antistanti la serranda di accesso al garage, entrambe come graficizzate nella planimetria catastale del bene nonché nell'elaborato planimetrico presentato per il complesso tutto (allegati n°2/b-d).

## BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	11,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,60 m	S1
Cantina	15,00 mq	18,50 mq	0,5	9,25 mq	2,60 m	S1
Ampliamento (ex intercapedine)	8,00 mq	10,40 mq	0,15	1,55 mq	2,60 m	S1
Area di manovra	12,00 mq	12,00 mq	0,1	1,20 mq	0,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale (in c.t.):</b>				<b>26,00 mq</b>		

In merito al computo delle superfici convenzionali dell'unità, lo stesso è stato effettuato a partire dalle consistenze effettivamente rilevate in loco, applicando differenti coefficienti di parametrizzazione in funzione delle precipue caratteristiche di dettaglio; rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per un'analisi nel merito si ritiene opportuno precisare quanto segue.

Coefficiente di parametrizzazione pari a 0,15 per la porzione di fondo dell'unità odierna che, in analogia con quanto verificato per il bene n°2, in base al raffronto con l'elaborato progettuale approvato risulta ricadere nel perimetro dell'originaria intercapedine: la relativa consistenza è stata pertanto computata in virtù della funzione meramente strumentale (coibentazione) di progetto, configurazione che si ritiene opportuno ripristinare.

In merito alla restante superficie interna, che da progetto identificava in parte un garage (unitamente all'odierno bene n°2) ed in parte una cantina di pertinenza dell'abitazione sovrastante, quest'ultima, sita nel versante posteriore interno, è stata computata con un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,50 tenendo così conto - ai fini della successiva stima - della sua natura di superficie accessoria.

Coefficiente pari a 0,10 è stato infine utilizzato per l'area di manovra antistante la serranda di accesso, come graficizzata tanto nella planimetria catastale del bene nonché nell'elaborato planimetrico del complesso (allegati n°2/c-d).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1997 al 28/11/1997	1 .sede in) * (1) Proprieta' fino al 21/11/1997 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/11/1997 in atti dal 28/11/1997 (n. F04085.1/1997)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.755,95 Piano S1-T-1 Graffato Part.1570 sub.2
Dal 28/11/1997 al 09/11/2015 1 nata a	* (1) Proprieta' 1/2 2 nata a M) il * (1) Proprieta' 1/2 DATI DERIVANTI DA Atto del 21/11/1997 Pubblico ufficiale NOT. CAPRINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14459 - ATTO DI ASSEGNAZIONE Voltura n. 10619.1/1998 - Pratica n. 21845 in atti dal 08/01/2001	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8,5 vani Rendita € 1.755,95 Piano S1-T-1 Graffato Part.1570 sub.2
Dal 09/11/2015 al 03/09/2025 1 nata a	(1) Proprieta' 1/2 2 nata a) il N* (1) Proprieta' 1/2 - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 143 mq Totale escluse aree scoperte: 130 mq Rendita € 1.755,95 Piano S1-T-1 Graffato Part.1570 sub.2

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita; si precisa che le intestatarie catastali risultano essere la Sig.ra e la Sig.ra , ciascuna in misura pari a 1/2 (allegato n°3/a).

### BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1997 al 28/11/1997	1 sede in) * (1) Proprieta' fino al 21/11/1997 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/11/1997 in atti dal 28/11/1997 (n. F04085.1/1997)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 56 mq Rendita € 225,59 Piano S1 Graffato Part.1570 sub.11

Dal 28/11/1997 al 09/11/2015 1a nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 2 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 DATI DERIVANTI DA Atto del 21/11/1997 Pubblico ufficiale NOT. CAPRINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14459 - ATTO DI ASSEGNAZIONE Voltura n. 10619.1/1998 - Pratica n. 21845 in atti dal 08/01/2001	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 56 mq Rendita € 225,59 Piano S1 Graffato Part.1570 sub.11
Dal 09/11/2015 al 03/09/2025 1 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 2 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 2, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 56 mq Superficie catastale Totale: 19 mq Rendita € 225,59 Piano S1 Graffato Part.1570 sub.11

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita; si precisa che le intestatarie catastali risultano essere la Sig.ra e la Sig.ra, ciascuna in misura pari a 1/2 (allegato n°3/b).

### **BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/1997 al 28/11/1997	1 .sede in ) * (1) Proprieta' fino al 21/11/1997 DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/11/1997 in atti dal 28/11/1997 (n. F04085.1/1997)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 37 mq Rendita € 173,89 Piano S1 Graffato Part.1570 sub.12
Dal 28/11/1997 al 09/11/2015 1 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 2 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 DATI DERIVANTI DA Atto del 21/11/1997 Pubblico ufficiale NOT. CAPRINO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 14459 - ATTO DI ASSEGNAZIONE Voltura n. 10619.1/1998 - Pratica n. 21845 in atti dal 08/01/2001	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 37 mq Rendita € 173,89 Piano S1 Graffato Part.1570 sub.12	
Dal 09/11/2015 al 03/09/2025 1 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 2 nata a ) il * (1) Proprieta' 1/2 - Variazione del 09/11/2015 -Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 111, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 37 mq Superficie catastale Totale: 39 mq Rendita € 173,89 Piano S1 Graffato Part.1570 sub.12	

In merito al dettaglio dei passaggi, dalla costituzione all'attualità, si fa riferimento alla "Visura Storica per Immobile" acquisita; si precisa che le intestatarie catastali risultano essere la Sig.ra e la Sig.ra

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	111	1573	1	6	A7	6	8,5 vani	Totale: 143 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 130 mq	1755,95 €	S1-T-1	part.1570 sub.2	

#### Corrispondenza catastale

In merito alla planimetria catastale dell'immobile pignorato l'elaborato grafico, depositato presso il Catasto Fabbricati il 27/03/1995 (allegato n°2/a), risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, fatta eccezione per contenute difformità interne riscontrate al piano terra in adiacenza al corpo scala, per la creazione di un tramezzo (che ad oggi rende oltremodo difficoltoso l'accesso ai locali accessori del piano S1), nonché al piano seminterrato, per l'intervenuta tamponatura di due originari varchi (vani porta) di comunicazione con le consistenze contigue (beni n°2 e n°3).

### BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	111	1573	2	6	C6	12	56 mq	Totale: 19 mq	225,59 €	S1	part.1570 sub.11	

#### Corrispondenza catastale

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati il 27/03/1995 (allegato n°2/b) risulta essere sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, meno che per il varco di collegamento con l'unità contigua (cantina del villino, parte del bene n°1), riportato in pianta ma non rilevabile in loco; si segnala altresì una discrepanza tra la scala metrica di rappresentazione e quella di acquisizione (in sede di rasterizzazione), e pertanto tra i dati, coerenti, della consistenza catastale e quelli, erronei in quanto inferiori al dovuto, della superficie catastale.

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	111	1573	3	6	C6	13	37 mq	Totale: 39 mq	173,89 €	S1	part.1570 sub.12

**Corrispondenza catastale**

In merito alla corrispondenza catastale dell'immobile pignorato la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati il 27/03/1995 (allegato n°2/c) presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo sia in termini di destinazione d'uso che di morfologia interna. Per quanto concerne il primo aspetto si evidenzia che il bene, catastalmente censito come box (C/6), è ad oggi impropriamente utilizzato quale ufficio. Sotto il profilo distributivo si segnala in situ la presenza di un tramezzo (non riportato in pianta) nella porzione anteriore dell'immobile, che identifica un andito di ingresso su cui si attesta la porta d'accesso sulla consistenza interna; è di contro assente in loco il varco di collegamento con l'unità contigua (vani accessori del piano S1 del villino/bene n°1) riportato nella planimetria catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

Il compendio pignorato presenta un apprezzabile stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne il manufatto tutto, sia esternamente che internamente, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°11).

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Il bene pignorato presenta un normale stato conservativo, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°11).

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Il bene pignorato - che come già detto risultava in sede di accesso adibito ad ufficio - presenta un normale stato conservativo, come da elaborati fotografici allegati raccolti in sede di sopralluogo (allegato n°11).

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

Il cespite pignorato è sito in un compendio edilizio costituito da più villini a schiera ubicati in Via Giulio Galli 41; il primo bene qui in esame, indicato in atti come int.1, identifica un villino unifamiliare sito in prossimità dei cancelli d'accesso, uno pedonale ed uno carrabile, che immettono nel viale comune di distribuzione delle varie unità immobiliari. In virtù dell'orografia del lotto, tali ingressi si attestano in corrispondenza del livello S1 del compendio, catastralmente interrato mentre di fatto - su tale versante - del tutto fuori terra.

L'immobile in oggetto, sito sulla testata del complesso lungo il versante sinistro del lotto, si configura come un fabbricato strutturato su tre livelli (S1-T-1) internamente comunicanti e con copertura a falde.

Più nello specifico mediante una scala esterna che si diparte dal predetto viale comune (a quota S1), si perviene al livello sovrastante, catastralmente e da progetto identificato come piano terra; mediante un portico, pavimentato in gres, intorno al quale si sviluppa il giardino di pertinenza esclusiva dell'unità, in parte lastricato ed in parte a verde, si accede mediante un portoncino blindato all'interno dell'abitazione, che presenta a detto livello un'altezza interna pari a ml.2,80 circa.

Il varco predetto immette in un soggiorno, pavimentato come la maggior estensione del bene in gres porcellanato con decori; un contiguo disimpegno distribuisce gli ulteriori vani del piano ovvero nell'ordine: un servizio igienico finestrato, rivestito in maioliche e dotato di lavabo, sanitari e doccia; un vano cucina rivestito in maioliche, all'atto del sopralluogo del tutto sprovvisto di arredi (di talché non può attestarsi la completezza/funzionalità dei relativi impianti) ed infine una camera da letto; soggiorno, cucina e camera sono direttamente comunicanti mediante portefinestre con il portico perimetrale.

In adiacenza al soggiorno si individua il corpo scala interno che conduce agli ulteriori livelli, sovrastante e sottostante, che compongono l'immobile. Il piano S1, di altezza interna pari a ml.2,60 circa, si compone di un ripostiglio con antistante disimpegno e di un sottoscala: si segnala che ad oggi l'accesso dal livello sovrastante, stante la realizzazione, in corrispondenza del soggiorno, di un tramezzo pressoché in aderenza alla rampa che conduce al piano inferiore, è ad oggi oltremodo difficoltoso per l'esiguità del passaggio.

La precitata scala interna conduce altresì al piano primo, pavimentato in gres e di altezza interna pari a ml.2,85 circa, ove un disimpegno distribuisce tre camere da letto, due delle quali dotate ciascuna di un balcone a livello, e due bagni finestrati uno dei quali, interno alla camera padronale, provvisto di antibagno.

I servizi igienici, rivestiti con maioliche, sono provvisti entrambi di lavabo e sanitari nonché l'uno di doccia e l'altro di vasca.

Le pareti interne dell'unità tutta sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono perlopiù in legno con doppio vetro e provvisti di persiane in ferro; le porte interne sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è dotato di salvavita ed è altresì presente un impianto citofonico.

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Il bene in esame identifica un box auto sito al piano S1 del cespite pignorato; l'unità, indicata in atti come interno 1A, occupa difatti parte del livello inferiore del villino.

In particolare l'immobile, al quale si accede dal viale comune interno al complesso edilizio (dall'ingresso di cui al civico 41 di Via Galli) si attesta sul versante sinistro del manufatto e si configura come un vano unico, di altezza interna pari a ml.2,60 circa.

L'ingresso dall'antistante area di manovra, adiacente ad una fioriera in muratura su cui è prospiciente una piccola apertura finestrata a vantaggio dell'unità, avviene mediante un portellone metallico basculante ad apertura manuale; all'interno del box, all'atto dell'accesso utilizzato come deposito, sono presenti radiatori in

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Il bene in esame si attesta sul versante destro del piano S1 del cespite pignorato (su quello sinistro si individua il già descritto bene n°2); all'unità, indicata in atti come interno 1, si accede dal viale comune interno al complesso edilizio mediante una serranda metallica basculante. L'immobile si configura con un andito di ingresso, delimitato da un tramezzo, sul quale insiste una porta tamburata di accesso al locale retrostante, che identifica un vano unico, non finestrato, di altezza interna pari a ml.2,60. L'ambiente, pavimentato in gres e con radiatori in alluminio, risultava impropriamente utilizzato - all'atto del sopralluogo (il bene, di contro, è catastalmente censito come box auto).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 23/05/2025, all'interno dell'immobile si rinvenivano le Sig.re e , le quali dichiaravano di vivere insieme nell'immobile pignorato.

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 23/05/2025, il bene risultava essere nella disponibilità delle succitate Sig.re e

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

All'atto del sopralluogo, esperito congiuntamente al Custode in data 23/05/2025, il bene risultava essere nella disponibilità delle succitate Sig.re e .

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1997 al 06/06/2008	nata a) il -Proprieta' 1/2 I nata a )	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	il 1 - Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	Ernesto Caprino	01/12/1997	14459		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1	05/12/1997	77986	46097	
nata a	() il -Proprieta' 6/18 nata a ) il 1 - Proprieta' 10/18 nato a ) il - Proprieta' 1/18 nato a ) il - Proprieta' 1/18 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione/Acettazione eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, stante l'intervenuta trascrizione di accettazione dell'eredità in morte di ), sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal <b>01/12/1997</b> al <b>06/06/2008</b>	nata a) il -Proprieta' 1/2 nata a) il - Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Ernesto Caprino	01/12/1997	14459		
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1	05/12/1997	77986	46097	
nata a	-Proprieta' 6/18 nata a ) il - Proprieta' 10/18 nato a il - Proprieta' 1/18 nato a ) il - Proprieta' 1/18 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione/Acettazione eredità</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Roma 1				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, stante l'intervenuta trascrizione di accettazione dell'eredità in morte di ), sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>01/12/1997</b> al <b>06/06/2008</b>	a nata a ) il -Proprieta' 1/2 nata a) il - Proprieta' 1/2 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ernesto Caprino	01/12/1997	14459	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1	05/12/1997	77986	46097	
nata a	il -Proprieta' 6/18 a nata a ) il - Proprieta' 10/18 o nato a ) il 0 - Proprieta' 1/18 nato a il - Proprieta' 1/18 Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Dichiarazione di successione/Acettazione eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Roma 1				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento, stante l'intervenuta trascrizione di accettazione dell'eredità in morte di ), sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 20/05/2014  
Reg. gen. 56531 - Reg. part. 36554  
Quota: 1/1  
A favore di UNIPOL BANCA S.P.A.  
Contro per la quota di ½ ciascuna

Come detto nel paragrafo "Titolarità", il GE con provvedimento del 14.02.25 ha sancito:

- l'invalidità del pignoramento nei confronti di siccome la medesima è titolare di una quota di 10/18 maggiore di quella pignorata (9/18)

e  
- la validità ed efficacia del pignoramento nei confronti di limitatamente alla quota di 6/18 di effettiva spettanza siccome inferiore alla maggior quota di 9/18 pignorata.

### **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 20/05/2014

Reg. gen. 56531 - Reg. part. 36554

Quota: 1/1

A favore di UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro per la quota di ½ ciascuna

Come detto nel paragrafo "Titolarietà", il GE con provvedimento del 14.02.25 ha sancito:

- l'invalidità del pignoramento nei confronti di siccome la medesima è titolare di una quota di 10/18 maggiore di quella pignorata (9/18)

e

- la validità ed efficacia del pignoramento nei confronti di limitatamente alla quota di 6/18 di effettiva spettanza siccome inferiore alla maggior quota di 9/18 pignorata.

### **BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 03/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Roma 1 il 20/05/2014

Reg. gen. 56531 - Reg. part. 36554

Quota: 1/1

A favore di UNIPOL BANCA S.P.A.

Contro per la quota di ½ ciascuna

Come detto nel paragrafo "Titolarietà", il GE con provvedimento del 14.02.25 ha sancito:

- l'invalidità del pignoramento nei confronti di siccome la medesima è titolare di una quota di 10/18 maggiore di quella pignorata (9/18)

e

- la validità ed efficacia del pignoramento nei confronti di limitatamente alla quota di 6/18 di effettiva spettanza siccome inferiore alla maggior quota di 9/18 pignorata.

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

La porzione immobiliare in esame ricade nel P.R.G. del Comune di Roma – Conferenza di Copianificazione - (Sistemi e Regole 1: 10.000) nel Sistema Insediativo “Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (ex art. 51,52 e 53 delle N.T.A. di Prg), nell’area del Programma Integrato n. 3 “La Giustiniana”.

In relazione al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, il fabbricato di cui l’immobile è parte ricade nel Paesaggio degli insediamenti urbani (aree urbanizzate del PTPR); in Tavola B il relativo tessuto è censito tra i Beni Dichiarativi - Dichiarazioni di Notevole Interesse Pubblico lett. c), d), art. 136, D.Lvo n. 42/2004 (Repertorio regionale dei beni paesaggistici: cd058\_100 - DM 06-11-1975 - Zona a Spizzichina, caratterizzata da vegetazione di Pini Cipressi e Cedri - GU 316 del 29-11-1975; cd058\_146 - DGR 31-01-1989 - Zona del Parco di Veio nel Comune di Roma - BURL 17 del 20-06-1989).

Per le visure urbanistiche si rimanda all’allegato n°8 alla perizia.

**BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Vedi sopra.

**BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Vedi sopra.

**BENE N° 1 - VILLINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1-T-1**

Il complesso edilizio di cui il bene è parte è stato edificato con concessione edilizia n.1596/C del 18 dicembre 1991 (allegato n°5), rilasciata su domanda presentata dalla , su progetto prot.34729/1984 per la realizzazione di un edificio a schiera in Via Giulio Galli - La Giustinianella; per il compendio non risulta sia stato rilasciato il certificato di abitabilità.

Nel fascicolo di progetto, acquisito presso il competente D.P.A.U. ed accluso alla perizia (allegato n°6), sono stati rinvenuti documenti endoprocedimentali relativi all’istruttoria amministrativa condotta per il compendio quali: il rapporto di disamina del Servizio tecnico della XV Ripartizione; perizia giurata relativa al costo di costruzione; relazione tecnico-descrittiva del progetto afferente all’inquadramento paesaggistico e alla scelta di linee e materiali del complesso; atto d’obbligo (Rep. 6616/Racc.944 dell’11/10/1991 a rogito del Notaio E. Caprino) stipulato a seguito dell’approvazione del progetto prot.34729/84 da parte del Comune di Roma, il quale subordinava il rilascio della concessione ad alcune condizioni ivi riepilogate, ovvero vincolo dell’area a servizio della progettata costruzione, vincolo di destinazione di una superficie a parcheggio privato e al servizio dell’edificio, a provvedere alle sistemazioni a verde e a giardino pensile nonché a porre a dimora alberature, a mantenere la destinazione d’uso dei locali al piano interrato al servizio dell’edificio e a mantenere a giorno e libera la superficie del portico al piano terra.

Al fascicolo sono allegati, unitamente all'atto d'obbligo, la relativa nota di trascrizione (R.g.85382/R.p.47739 del 23/10/91) nonché gli elaborati del progetto approvato. Il raffronto tra stato dei luoghi e configurazione assentita ha rilevato, per il bene in esame, la presenza di difformità tanto al piano terra quanto a quello S1.

In particolare per il piano terra in situ si è riscontrata: la rimozione del camino (di progetto); la creazione, in adiacenza al corpo scala, di un tramezzo che ad oggi rende oltremodo difficoltoso l'accesso alla rampa che conduce al sottostante piano S1; la traslazione dei vani porta del disimpegno; la suddivisione dell'originaria e più ampia cucina in due ambienti, uno dei quali ad oggi adibito a camera da letto, pur in assenza della superficie minima necessaria (mq.9,00).

Per quanto riguarda il livello S1 si è riscontrata l'intervenuta tamponatura di un originario varco di collegamento con la consistenza contigua, e nello specifico di una originaria cantina, ad oggi ricadente nel bene n°3, determinando un frazionamento, di fatto, dell'unità in esame.

Successivamente veniva presentata dalla Società costruttrice una domanda di condono edilizio, identificata al prot.0/76572/0, nel cui fascicolo - come fornito dal competente U.C.E. (allegato n°7) - sono stati rinvenuti unicamente un modello di domanda (datata 05/05/1995), una ricevuta di oblazione ed una scheda vincoli. In virtù di quanto rinvenuto in atti trattasi di un'istanza avente ad oggetto abusi in Via G. Galli 41, dichiarati come eseguiti nel 1993 per tipologia 7 (ovvero opere di manutenzione straordinaria realizzate senza titolo o in difformità da questo; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume; varianti in corso d'opera). L'assenza di ulteriore documentazione (relazione tecnica, elaborati grafici o fotografici, ecc...) nel fascicolo non consente di identificare e/o attestarne in modo univoco l'oggetto dell'istanza, potendosi solo presumere, in ragione del raffronto tra elaborato di progetto approvato e planimetrie catastali d'impianto (temporalmente pressoché coeve alla domanda di condono), che la stessa avesse ad oggetto opere interne (per il bene in esame, ad esempio, la suddivisione dell'originaria cucina in due vani, già riportata nella predetta planimetria catastale (in linea con quanto ad oggi effettivamente riscontrabile).

Ad ogni buon fine, in assenza di ulteriori elementi di riscontro ed attesa altresì la circostanza che l'istanza non è stata coltivata (né invero menzionata nel successivo atto di assegnazione del cespite) né la concessione in sanatoria rilasciata, ai fini della valutazione in termini di regolarità si farà riferimento alla configurazione di progetto approvata.

Per quanto concerne le difformità interne precedentemente segnalate, in alternativa a riportare l'intera unità alla configurazione di progetto, le stesse si ritengono sanabili mediante presentazione di Cila in sanatoria, previo ripristino - in corrispondenza del piano terra - dell'accessibilità al livello S1, con modifica/parziale demolizione del tramezzo che ad oggi inibisce un comodo accesso alla rampa; parimenti dicasi per la camera da letto, per la quale si rendono necessarie opere volte a garantire la dimensione minima utile del vano (ad oggi inferiore alle previsioni del Regolamento edilizio).

In ragione dei costi a tali attività connessi, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del valore di mercato del bene, precisando sin d'ora che ogni correlato onere e/o attività saranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

## **BENE N° 2 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1A, PIANO S1**

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne i titoli edilizi del cespite pignorato, relativamente al bene in esame il raffronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico di progetto approvato evidenzia la presenza di difformità in termini di consistenza e morfologia interna.

Più nello specifico si è riscontrato un ampliamento dell'unità in corrispondenza della sua porzione di fondo, a seguito dell'annessione, alla superficie utile del box, di parte dell'originaria intercapedine (rif. par. "Consistenza"); inoltre si è riscontrata, sul versante destro del bene, la realizzazione di un tramezzo che ha di fatto determinato un frazionamento di fatto del più ampio garage di progetto in due immobili contigui, una parte del quale è ad oggi ricompresa nell'immobile contiguo (bene n°3).

In analogia con quanto già riscontrato per il bene n°1, atteso che la configurazione dei luoghi odierna risulta essere di fatto corrispondente con la planimetria catastale d'impianto dell'immobile, e pur ritenendo possibile

che le variazioni succitate, presumibilmente ascrivibili alla fase costruttiva, siano state oggetto della domanda di condono presentata (e poi non coltivata) per il bene, stante l'assenza - nel fascicolo fornito dall'U.C.E. - di elementi di riscontro, e atteso altresì che la concessione in sanatoria non risulta rilasciata, ai fini della valutazione del cespite sotto il profilo della regolarità si farà riferimento all'ultima configurazione di progetto assentita.

Ciò premesso, per quanto concerne le difformità sopra segnalate si ritiene in primis necessario ripristinare la consistenza legittima dell'unità tamponando la porzione di fondo del bene (per una profondità di ml.1,50 circa) al fine di riconfigurarla quale intercapedine (destinazione difatti computata in termini di consistenza); l'intervenuto frazionamento rispetto all'unità contigua si ritiene di contro sanabile mediante presentazione di Cila in sanatori.

In ragione dei costi a tali attività connessi, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 5% del valore di mercato del bene, precisando sin d'ora che ogni correlato onere e/o attività saranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

### **BENE N° 3 - BOX UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIULIO GALLI 41, INTERNO 1, PIANO S1**

Rimandando alla narrativa del bene n°1 per quanto concerne il compendio tutto, relativamente al bene in esame il raffronto dello stato dei luoghi con l'elaborato grafico di progetto approvato evidenzia la presenza di difformità in termini di consistenza, morfologia interna e destinazione d'uso.

Più nello specifico, in analogia con quanto già evidenziato per il bene n°2, si è riscontrato un ampliamento in corrispondenza della porzione di fondo dell'unità, annettendo anche in questo caso alla superficie utile interna parte dell'originaria intercapedine (vedi par. "Consistenza").

Sotto il profilo delle partizioni interne si è riscontrata la realizzazione di tramezzi, l'uno sul versante sinistro del bene (frazionando di fatto il più ampio garage di progetto in due immobili contigui, la cui ulteriore estensione fa parte del bene n°2) e l'altro su quello anteriore (identificante ad oggi un ingresso); si è altresì riscontrata la rimozione del tramezzo che, da progetto, divideva l'odierno bene in due parti, quella lato strada qualificata come garage e quella più interna come cantina dell'abitazione sovrastante, così configurando, oltre ad un frazionamento, anche un parziale cambio di destinazione d'uso dell'unità: si evidenzia nel merito che il bene, che catastalmente identifica per l'intero un box auto, è ad oggi impropriamente adibito ad uso ufficio.

In analogia con quanto già osservato per i beni n°1 e n°2, è possibile che la destinazione a box/garage dell'intera unità (risultante già dalla planimetria catastale d'impianto), ed il connesso frazionamento degli immobili, fossero ricompresi tra le variazioni oggetto della già menzionata domanda di condono presentata (e poi non coltivata) per il bene. Tuttavia stante l'assenza - nel fascicolo fornito dall'U.C.E. - di elementi di riscontro in tal senso, e atteso che la concessione in sanatoria non risulta in ogni caso ad oggi rilasciata, ai fini della valutazione del cespite sotto il profilo della regolarità si farà riferimento all'ultima configurazione di progetto assentita.

Ciò premesso, ed alla luce delle difformità sopra segnalate, si ritiene necessario in primis ripristinare la consistenza legittima dell'immobile tamponando la porzione di fondo (per una profondità di ml.1,50 circa) al fine di riconfigurarla quale intercapedine; non si ritiene parimenti legittimabile l'odierna destinazione di fatto ad ufficio, non sussistendo, peraltro, le condizioni igienico-sanitarie a detto uso necessariamente connesse (trattasi, difatti, di vano cieco).

Per le ulteriori difformità segnalate, salvo ripristinare la configurazione e destinazione di progetto (cantina sul retro, garage nella porzione anteriore), si ritiene possibile in alternativa regolarizzare tanto l'intervenuto frazionamento (rispetto alle unità contigue) quanto il cambio destinazione a box della parte posteriore (ex cantina) mediante presentazione di Scia in sanatoria, previa demolizione dell'odierno tramezzo d'ingresso, che di fatto ne inibisce tale uso.

In ragione dei costi a tali attività connessi, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria in misura pari al 20% del valore di mercato del bene, precisando sin d'ora che ogni correlato onere e/o attività, ivi incluse

le eventuali disposizioni degli enti competenti, saranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: consistenza metrica, determinata a seguito di rilievo degli stessi; stato di manutenzione e conservazione nonché qualità delle finiture; analisi dello status edilizio in termini di legittimità; ubicazione dei beni con disamina delle caratteristiche e peculiarità della zona urbanistica; valutazione specifica del segmento di mercato immobiliare oggetto di indagine. Tutti questi elementi, in coesistenza con l'esame della documentazione reperita ed esperita una puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato e tenendo conto altresì di opportuni adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di perizia.

In funzione delle caratteristiche degli stessi, analiticamente riportate in narrativa, si è ritenuto di procedere alla formazione di un lotto unico.

### VALUTAZIONE IN ORDINE ALLA DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO

La scrivente esprime giudizio di **non comoda divisibilità in natura** del compendio pignorato pro quota tanto in virtù delle quote di comproprietà in capo ai quattro titolari (6/18 a , 10/18 a , 1/18 cadauno a e ) quanto delle caratteristiche dimensionali e morfologico-costruttive dei beni.

Nello specifico, per quanto concerne il villino (**bene n°1**) la non comoda divisibilità discende in primis dalla sua consistenza stante il necessario rispetto, in sede di eventuale frazionamento, dei vincoli dimensionali normativi (superfici minime delle unità derivate e dei vani, rapporti aero-illuminanti degli ambienti) che non appaiono realizzabili nel caso di specie. Considerato altresì che i due livelli fuori terra con destinazione abitativa (terra e primo), di superficie lorda pari a mq.65,00 cadauno, sono collegati da un'unica scala interna e serviti da impianti tecnologici a sviluppo verticale unitario, tali elementi strutturali e impiantistici, di per sé, non rendono possibile alcuna suddivisione funzionale senza interventi straordinari sproporzionati rispetto al valore del bene.

A ciò si aggiunga l'assoluta incongruenza tra le superfici disponibili e le quote di comproprietà, in particolare per le due quote di 1/18 e per quella di 6/18, inferiori ai minimi imposti dalle NTA del PRG di Roma come soglia per i frazionamenti residenziali nel territorio comunale.

Si segnala da ultimo quanto discendente dalla presenza delle difformità edilizie segnalate in perizia, che renderebbero in ogni caso necessaria, propedeuticamente ad ogni eventuale frazionamento, la preventiva ed onerosa regolarizzazione del bene.

Le medesime valutazioni di non comoda divisibilità si applicano ai due box (**bene n°1 e n°2**), peraltro vincolati da progetto a parcheggio privato al servizio del villino, ribadendo per entrambi le criticità derivanti dalle quote di comproprietà e dalle difformità edilizie segnalate in perizia.

Per le ragioni su esposte, il cespite viene stimato e proposto in vendita nella sua interezza.

Ciò premesso, la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villino ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1

Il cespite pignorato è parte di un complesso edilizio costituito da più villini a schiera siti in Via Giulio Galli, nell'area suburbana della Giustiniana, ubicata esternamente e a ridosso del G.R.A. nel quadrante settentrionale del territorio capitolino.

Il primo bene in esame identifica un villino unifamiliare sito sulla testata del complesso, in prossimità dei cancelli d'accesso, uno pedonale ed uno carrabile, identificati al civico 41 della summenzionata via.

L'unità, indicata in atti come interno 1, si sviluppa su tre livelli, ovvero seminterrato, terra e primo, tra loro collegati mediante scala interna: al piano terra si perviene mediante una scala esterna che si diparte dal viale comune che si attesta, in virtù dell'orografia del lotto, alla sottostante quota strada.

Il predetto piano terra, corredato di portico e di giardino di pertinenza esclusiva in parte, lastricato ed

in parte a verde, si compone di soggiorno, cucina, camera e bagno, oltre disimpegno; un corpo scala interno conduce agli ulteriori livelli dell'immobile. Al piano seminterrato, ove insistono i due contigui ed ulteriori beni pignorati (beni n°2 e n°3, nel prosieguo descritti), si individuano un ripostiglio con antistante disimpegno ed un sottoscala; al piano primo si individuano un disimpegno, tre camere, due servizi igienici, uno dei quali (interno alla camera padronale) provvisto di antibagno, nonché due balconi. Il bene risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 1573, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A7, Graffato part.1570 sub.2

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina di dettaglio del bene sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°9), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "ville e villini", nella Fascia/zona Suburbana/La Giustiniana (Via Italo Piccagli), oscillano tra un minimo di €/mq.1.800,00 ed un massimo di €/mq.2.700,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore leggermente superiore rispetto a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.2.500,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In particolare si sono valutati positivamente lo stato manutentivo, la qualità del fabbricato, con riferimento alla tipologia edilizia e alle finiture, nonché la prossimità di ampie zone a verde.

Il valore individuato è stato altresì confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché mediante le più accreditate piattaforme online che riassumono gli annunci pubblicati da numerosi operatori immobiliari per il comparto territoriale di riferimento: prendendo in considerazione annunci per immobili prossimi a quello oggetto di pignoramento e tra gli stessi selezionando quelli affini al bene de quo per la tipologia edilizia e le finiture accessorie, si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è difatti reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare, dal valore come sopra individuato, una percentuale forfettaria pari al 2% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione delle difformità rilevate e dei presumibili costi connessi ai ripristini da porre in atto e/o alla regolarizzazione mediante presentazione di Cila in sanatoria. Si ribadisce che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a tale aspetto connessi, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

In considerazione del provvedimento del GE del 14.02.25, che ha disposto che l'odierno pignoramento debba dichiararsi valido ed efficace unicamente nei confronti dell'esecutata Sig.ra per la quota di 6/18, e che dunque potrà disporsi la vendita della predetta quota indivisa oppure la vendita dell'intero in sede di divisione endoesecutiva, come anzidetto la scrivente procederà alla stima sia dell'intera piena proprietà del bene in oggetto, sia della sola quota di 6/18 validamente pignorata in danno della Sig.ra .

A partire dal valore originario pari ad Euro 427.750,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 12%, il valore finale dell'intera piena proprietà del bene in esame si ritiene quantificabile in Euro 376.000,00 in c.t. di talché quello della quota validamente pignorata (6/18) è pari a **Euro 125.000,00** in c.t.

- **Bene N° 2** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1

Il secondo immobile in esame identifica un box auto sito al piano S1 del cespite pignorato; l'unità, indicata in atti come interno 1A, occupa difatti la parte sinistra del livello inferiore del villino. Il bene, al quale si accede mediante serranda metallica dal viale comune interno al complesso edilizio, si configura come un ampio vano unico, di altezza interna pari a ml.2,60 circa, con antistante piccola area/corte di pertinenza esclusiva corredata di fioriera; lo stesso risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 1573, Sub. 2, Zc. 6, Categoria C6, Graffato part.1570 sub.11

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°9), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "box", nella Fascia/zona Suburbana/La Giustiniana (Via Italo Piccagli), oscillano tra un minimo di €/mq.800,00 ed un massimo di €/mq.1.150,00.

In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, la scrivente ritiene opportuno riferirsi, ad un valore prossimo a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.1.000,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore poi confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché online da cui si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare un'ulteriore percentuale forfettaria pari al 5% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione delle difformità rilevate e dei presumibili costi connessi ai ripristini da porre in atto e/o alla regolarizzazione mediante presentazione di Cila in sanatoria. Si ribadisce che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a tale aspetto connessi, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 59.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 15%, il valore finale dell'intera proprietà del bene in esame si ritiene quantificabile in Euro 50.000,00 in c.t. di talché quello della quota validamente pignorata (pari a 6/18) è pari a **Euro 17.000,00** in c.t.

- **Bene N° 3** - Box ubicato a Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1

Il terzo ed ultimo bene in esame identifica un ulteriore immobile sito al piano S1 del cespite pignorato; l'unità, indicata in atti come box interno 1, occupa di fatti la parte destra del livello inferiore del villino.

Il bene, al quale si accede mediante basculante metallica dal viale comune interno al complesso edilizio, si attesta sul versante destro del manufatto e si compone di un andito d'ingresso e di un retrostante vano, di altezza interna pari a ml.2,60 circa, utilizzato al momento dell'accesso quale ufficio/deposito; al bene è annessa un'antistante piccola area/corte di pertinenza esclusiva.

L'immobile risulta rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente perizia (allegato n°1) nonché nel report fotografico raccolto in sede di sopralluogo (allegato n°11).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 111, Part. 1573, Sub. 3, Zc. 6, Categoria C6, Graffato part.1570 sub.12

Rimandando al paragrafo "Regolarità edilizia" per quanto concerne la disamina sotto il profilo della legittimità, ai fini della presente stima l'immobile è stato valutato con il metodo comparativo in funzione di quanto individuato sia tramite un'indagine di mercato effettuata in zona sia tramite quanto stabilito dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in riferimento al Semestre 2 del 2024 (allegato n°9), ultimo dato in pubblicazione.

I valori tabellati, per destinazione a "box", nella Fascia/zona Suburbana/La Giustiniana (Via Italo Piccagli), oscillano tra un minimo di €/mq.800,00 ed un massimo di €/mq.1.150,00.


In relazione a quanto sin qui riportato nell'ambito della descrizione sia della porzione immobiliare sia dell'intorno urbanistico, in analogia con quanto già significato per il bene n°2, la scrivente ritiene opportuno riferirsi ad un valore prossimo pari a quello medio tabellato, e nel dettaglio pari a €/mq.1.000,00, in funzione tanto dello stato di conservazione del bene quanto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, valore poi confermato dalle risultanze di un'indagine di mercato effettuata presso operatori di zona nonché online da cui si è ricavato un valore medio comparabile al dato OMI di riferimento se si considera, oltre alle caratteristiche precipue del bene e ai margini di trattativa propri delle compravendite in regime di libero mercato, il fatto che la presente vendita avvenga mediante asta giudiziaria.

In funzione di tale circostanza si è reputato opportuno applicare una prima decurtazione del valore di mercato del bene, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in misura pari al 10% del valore di stima. Si ritiene altresì opportuno decurtare una percentuale forfettaria pari al 20% in funzione di quanto esplicitato nel paragrafo "Regolarità edilizia", in ragione delle difformità rilevate e dei presumibili costi connessi ai ripristini da porre in atto e/o alla regolarizzazione mediante presentazione di Scia in sanatoria. Si ribadisce che resteranno ad esclusiva cura e spese dell'aggiudicatario tutte le attività ed oneri, anche ove maggiori, a tale aspetto connessi, essendosi di ciò già tenuto conto per quanto possibile in sede di stima.

A partire dal valore originario pari ad Euro 26.000,00 in c.t., ed in funzione delle decurtazioni applicate dalla scrivente in misura complessiva pari al 30%, il valore finale dell'intera proprietà del bene in esame si ritiene quantificabile in Euro 18.000,00 in c.t. di talché quello della quota validamente pignorata (pari a 6/18) è pari a **Euro 6.000,00** in c.t.

Per tutto quanto sin qui esplicitato, ed in funzione del valore dei beni n°1, n°2 e n°3 come sopra individuati, il valore complessivo dell'intera proprietà del **lotto unico** in esame si ritiene quantificabile in **Euro 444.000,00** in c.t. ed il valore della quota validamente pignorata, pari a 6/18, si ritiene quantificabile in **Euro 148.000,00** in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo escludere decurtazioni	Valore complessivo incluse decurtazioni (in c.t.)	Quota in vendita	Totale incluse decurtazioni (in c.t.)
<b>Bene N° 1</b> - Villino Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1-T-1	171,10 mq	2.500,00 €/mq	€ 427.750,00	€ 376.000,00	6/18	€ 125.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Box Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1A, piano S1	59,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 59.000,00	€ 50.000,00	6/18	€ 17.000,00
<b>Bene N° 3</b> - Box Roma (RM) - Via Giulio Galli 41, interno 1, piano S1	26,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 26.000,00	€ 18.000,00	6/18	€ 6.000,00

	<b>Valore di stima intera proprietà:</b>	<b>€ 444.000,00</b>
	<b>Valore di stima quota pignorata (6/18):</b>	<b>€ 148.000,00</b>

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

Roma, li 05/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Trezza Eufemia

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato 1 - Rilievo planimetrico dei beni pignorati
- ✓ Allegato 2 - Planimetrie catastali/Elaborato planimetrico/Estratto di mappa (a/b/c/d/e)
- ✓ Allegato 3 - Visura Storica per Immobile (a/b/c)
- ✓ Allegato 4 - Atto di provenienza
- ✓ Allegato 5 - Concessione edilizia
- ✓ Allegato 6 - Fascicolo di progetto
- ✓ Allegato 7 - Fascicolo di condono
- ✓ Allegato 8 - Visure urbanistiche
- ✓ Allegato 9 - Quotazioni OMI 2-24 (ultimo dato pubblicato).
- ✓ Allegato 10 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 11 - Report elaborati fotografici