TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trifilio Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 1209/2024 del R.G.E.

contro

OMISSIS
Codice fiscale: omissis

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

SOMMARIO

Incarico....4
Premessa....4
Descrizione....4
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....5
Lotto Unico....5
Completezza documentazione ex art. 567....5
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....5
Titolarità....5
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....5
Confini....6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....6
Consistenza....6
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....6
Cronistoria Dati Catastali....7
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....7
Dati Catastali....8
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....8
Stato conservativo....9
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....10
Parti Comuni....11
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....11
Caratteristiche costruttive prevalenti....11
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....12

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Stato di occupazione....12
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....12
Provenienze Ventennali....13
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....13
Formalità....13
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....14
Normativa urbanistica....14
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....14
Regolarità edilizia....15
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1....15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....15
Vincoli od oneri condominiali....16
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1....16
Stima / Formazione lotti....16
Elenco allegati....21

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

INCARICO

In data 19/08/2025, il sottoscritto Arch. Trifilio Pierluigi, con studio in Roma (RM), email p.trifilio@awn.it, PEC p.trifilio@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1 (Coord. Geografiche: 41°56'01.8"N 12°39'02.4"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1 (Coord. Geografiche: 41°56'01.8"N 12°39'02.4"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Porzione di villino trifamiliare ad uso civile abitazione, che si sviluppa su piano terra e primo, ed ha un piano interrato ad uso autorimessa (che costituisce il bene 2).

L'immobile presenta l'accesso dal civico 30 di Via Corropoli, tramite un cancello pedonale.

È presente un giardino pertinenziale, posto sul retro dell'edificio.

All'interno dell'immobile sono oggi presenti i seguenti ambienti:

- al piano terra (rialzato): una rampa d'accesso pedonale, un portico coperto, una stanza/soggiorno, un angolo cottura, un bagno con anti-bagno, un secondo portico coperto ed un giardino recintato sul retro;
- al piano primo: un locale tecnico ed il sottotetto non praticabile.

Si tratta di un immobile mai abitato, non completato nelle finiture, in particolare per quanto riguarda gli impianti (c'è solo la predisposizione, ad esempio per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti, il quadro elettrico e i cavi elettrici nei tubi corrugati) privo di allacci delle utenze, manca la caldaia e relativi termosifoni, come meglio di seguito descritto.

L'immobile è parte di un villino a schiera trifamiliare, sito in Roma Via Corropoli, in un'area peri-urbana della periferia nord-est di Roma, facente parte della zona Urbanistica Zona VI - Settecamini del Municipio Roma IV (Ex Municipio V) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona 5I Sant'Alessandro, a est con il comune di Guidonia Montecelio, a sud con le zone 8E Lunghezza e 8D Acqua Vergine, a ovest con le zone 5F Tor Cervara e 5E San Basilio.

Via Corropoli si trova nella zona residenziale denominata Case Rosse, compresa tra la via Tiburtina e l'autostrada A24, all'altezza dell'uscita Sette Camini, a circa 4 chilometri dal Grande Raccordo Anulare (Uscita 13 - via Tiburtina).

La zona è contraddistinta da edilizia residenziale composta prevalentemente da villini plurifamiliari circondati da giardini.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

A breve distanza a piedi sono presenti i primi gradi delle scuole e le attività commerciali essenziali. Con pochi minuti d'auto sono raggiungibili gli altri servizi e diversi grandi centri commerciali.

A pochi minuti di auto è presente la stazione *Ponte di Nona* della linea ferroviaria Roma-Tivoli, che arriva alla Stazione Tiburtina; nel quartiere sono anche presenti linee di autobus che collegano con la fermata della linea metropolitana B *Ponte Mammolo*. Con l'auto in pochi minuti sono raggiungibili sia il Grande Raccordo Anulare che le Autostrade A-24 e A-1.

Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Sandro Pertini e il Policlinico di Tor Vergata, dotati di pronto soccorso H24.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Piano interrato ad uso autorimessa di Porzione di villino trifamiliare ad uso civile abitazione (i cui piano terra e piano primo costituiscono il bene 1).

L'immobile presenta l'accesso dal civico 30A di Via Corropoli, tramite un cancello carrabile ed una rampa, ed è composto da un unico ambiente.

Si tratta di un immobile mai abitato, non del tutto completato nelle finiture, in particolare per quanto riguarda gli impianti (c'è solo la predisposizione, ad esempio per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti, il quadro e i cavi elettrici nei tubi corrugati) privo di allacci alle utenze, come meglio di seguito descritto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: omissis

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

CONFINI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

La porzione di villino confina con il distacco su via Corropoli, le porzioni interno 1 e 3 e il distacco su altra villa, salvo altri.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Il garage confina con il distacco su via Corropoli, le porzioni interno 1 e 3 e il distacco su altra villa, salvo altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,00 mq	51,20 mq	1	51,20 mq	2,75 m	terra
Rampa accesso		29,80 mq	0,35	10,43 mq		terra
Ingresso pedonale		10 mq	0,15	1,50 mq		terra
Portici		23,70 mq	0,35	8,295 mq		terra
Giardino		35,10 mq	0,15	5,265 mq		terra
Soffitta	42,65 mq	46,00 mq	0,50	23,00 mq	1,80 m (h media)	1
			Totale superficie convenzionale:	**99,69 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**99,69 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'altezza interna della soffitta (sotto falda) posta al primo piano è variabile da un minimo di 0,90 metri a un massimo di 2,60 metri, quindi con altezza media di circa 1,80 cm.

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici in pianta delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali esterne e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari.

Il valore di superficie (come sopra calcolato) è sostanzialmente compatibile con quello riportato al Catasto, tenuto conto delle diverse modalità di calcolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	70,70 mq	77,00 mq	0,60	46,20 mq	2,75 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**46,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**46,20 mq**		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie netta deve intendersi come somma delle superfici calpestabili e delle superfici in pianta delle pareti interne. La superficie lorda è calcolata come somma della superficie netta e delle murature perimetrali esterne e del 50% delle superfici delle pareti perimetrali in comune con altre unità immobiliari.

Il valore di superficie (come sopra calcolato) è sostanzialmente compatibile con quello riportato al Catasto (77 mq totali).

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/02/1979** al **20/10/2008**	Omissis; Omissis	Catasto **Terreni** Fg. 295, Part. 1095 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie 1.080 mq Reddito dominicale € 9,77 Reddito agrario € 4,18
Dal **20/10/2008** al **10/05/2011**	OMISSIS (Esecutato)	Catasto **Terreni** Fg. 295, Part. 1095 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie 1.080 mq Reddito dominicale € 9,77 Reddito agrario € 4,18
Dal **10/05/2011**	OMISSIS (Esecutato)	Catasto **Terreni** Fg. 295, Part. 3640 Qualità Ente Urbano Superficie 1.080 mq
Dal **16/05/2011**	OMISSIS (Esecutato)	Catasto **Fabbricati** Fg. 295, Part. 3640, Sub. 4 e 5 graffati, Zc. 6, Categoria A7 Cl.5, Cons. 3 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 526,79 Piano T - 1

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **22/02/1979** al **20/10/2008**	Omissis; Omissis	Catasto **Terreni** Fg. 295, Part. 1095 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie 1.080 mq Reddito dominicale € 9,77 Reddito agrario € 4,18
Dal **20/10/2008** al **10/05/2011**	OMISSIS (Esecutato)	Catasto **Terreni** Fg. 295, Part. 1095 Qualità Seminativo Cl.03 Superficie 1.080 mq Reddito dominicale € 9,77 Reddito agrario € 4,18
Dal **10/05/2011**	OMISSIS (Esecutato)	Catasto **Terreni** Fg. 295, Part. 3640 Qualità Ente Urbano Superficie 1080 mq Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal **16/05/2011**	OMISSIS (Esecutato)	Catasto **Fabbricati** Fg. 295, Part. 3640, Sub. 6, Zc. 6 Categoria C6 Cl. 10 Cons. 68 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 200,18 Piano S1

I titolari catastali attuali corrispondono a quelli reali.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Subb.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3640	4 e 5	6	A7	5	3 vani	75 mq	526,79 €	T - 1	si

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
295	3640									

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene è erroneamente indicato al Catasto come "*VIA CORROPOLI N. 92/A n. 30";* il numero civico corretto è 30 (cfr elaborato planimetrico in allegato 5.3).

Per quanto riguarda la porzione di villino al momento dell'accesso i luoghi non corrispondevano a quanto riportato nella planimetria catastale per le seguenti difformità :

- al piano terra sui luoghi non è presente il muretto/parapetto rappresentato allo sbarco delle scale e non è presente il parapetto laterale delle scale stesse;
- al primo piano è presente un muro divisorio che crea due ambienti non rappresentato in planimetria catastale e il disimpegno allo sbarco della scale apre direttamente sul locale sottoscala senza il previsto muro con porta;
- l'altezza interna al piano terra è rilevata pari a circa 2,75 metri contro i 2,90 riportati al Catasto.

Si segnala che nella planimetria catastale al primo piano è erroneamente indicata l'altezza di colmo del soffitto in corrispondenza della parete verso via Corropoli e non al centro della stanza (dove esiste effettivamente il colmo del tetto a due falde e in conformità al progetto assentito e alla relativa variante).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con il ripristino del piano sottotetto alla originaria funzione e con la presentazione di una CILA in sanatoria per le varianti interne al piano terreno ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino, meglio descritti nel capitolo inerente la regolarità edilizia, saranno detratti dal valore di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	295	3640	6	6	C6	10	68 mq	77 mq	200,18 €	S1	no

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
295	3640									

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'indirizzo del bene è erroneamente indicato al Catasto come "*VIA CORROPOLI N. 92/A n. 30/A"*; il numero civico corretto è 30/A (cfr elaborato planimetrico in allegato 5.3).

Per quanto riguarda il garage al momento dell'accesso i luoghi non corrispondevano a quanto riportato nella planimetria catastale per le seguenti difformità :

- sui luoghi non è presente il muro con porta rappresentato in prossimità dello sbarco delle scale interne, necessario per separare la zona garage da quella abitativa;
- sui luoghi il muro di fondo divisorio dall'intercapedine non è in parte presente (manca porzione inferiore), con l'eliminazione di fatto dell'intercapedine stessa;
- l'altezza interna rilevata (in assenza di pavimento) è pari a circa 2,75 metri contro i 2,90 riportati al Catasto.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione con il ripristino del muro e della porta. I relativi costi di ripristino, meglio descritti nel capito inerente la regolarità edilizia, saranno detratti dal valore di stima.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Il villino esternamente e nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo sopra la media, con parti comuni curate, e non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

La porzione di villino oggetto della presente non è mai stata abitata e non è stata completata nelle finiture. In particolare in tutto l'immobile per gli impianti esiste solo la predisposizione, e nel dettaglio:

- per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti interni ed esterni (punti luce, prese, interruttori etc.), i cavi nei corrugati ed il quadro elettrico (manca anche l'impianto citofonico, tv e telefono);
- per l'impianto idrico acqua calda sanitaria/riscaldamento mancano i termosifoni e la caldaia, oltre al pannello solare e relativo accumulo nel vano sottotetto, come previsto da progetto;
- nel bagno al piano terra mancano tutti i sanitari ad eccezione del piatto doccia;
- nell'angolo cottura sono presenti solo le parti terminali di acqua e gas ed è visibile solo il foro per la canna fumaria;
- alcune porte interne sono senza maniglie

non sono disponibili certificazioni e schemature degli impianti e l'immobile è attualmente privo di allacci alle utenze.

Si rileva inoltre che la scala interna è sprovvista di balaustra.

Tutte le finiture presenti (pavimenti, rivestimenti, tinte, infissi, porte etc.) sono di recente fattura ed in buono stato, con la sola eccezione del giardino lato retro, in cui le tinte di ringhiere e muri perimetrali presentano alcune tracce di degrado; il giardino lato retro si presenta incolto.

L'immobile è venduto nello stato di fatto attuale e il futuro proprietario dovrà eseguire la messa in pristino dello stato legittimo, come precisato nei quesiti inerenti la regolarità catastale e urbanistica; dovrà inoltre

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

provvedere alla messa in sicurezza della scala e al completamento degli impianti, con relative certificazioni finali, allaccio delle utenze anche al fine dell'aggiornamento del fascicolo di Agibilità.

Per il completamento degli impianti al piano primo e terra, comprese le parti esterne, si stima un costo pari a:

- per l'impianto elettrico, citofonico, tv e telefonico compresa fornitura e posa in opera di quadro elettrico, cablaggi, frutti etc. standard **€ 9.500** compresi IVA di Legge ed oneri;
- per l'impianto gas e di riscaldamento, compresi allaccio di Legge dell'aerazione della cucina, la fornitura e posa in opera di nuova caldaia e dei termosifoni (standard) **€ 6.000** compresi IVA di Legge ed oneri;
- per il pannello solare per acqua calda sanitaria da posizionare sul tetto e con relativo accumulo al piano sottotetto (il tutto come previsto nel progetto allegato all'Atto d'obbligo) compresi i costi relativi all'installazione dal tetto e relativi collegamenti interni (fissaggi, raccordi vari, tracce, chiusure, rasature, pitture etc) e comunque comprese le relative opere provvisionali (ponteggi e/o trabattelli etc) **€ 4.500** compresi IVA di Legge ed oneri;
- per l'impianto idrico e sanitario, compresa fornitura e posa in opera di sanitari standard e di allaccio di un punto idrico anche nel giardino e nel patio ingresso **€ 2.000** compresi IVA di Legge ed oneri.

il tutto compresi i relativi allacci, eventuali fori attraversamenti, collegamenti, nuovi certificati di conformità di Legge (da rilasciare dalle Imprese installatrici alla conclusione dei lavori - DM 37/2008) etc.

Si tiene conto delle incognite legate all'assenza delle schemature (impianti sottotraccia), dello stato dei tratti di impianti non a vista etc. anche nella percentuale di detrazione per assenza di garanzia per vizi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Il villino esternamente e nel suo insieme è risultato in uno stato manutentivo sotto media, con parti comuni curate, e sebbene non del tutto terminato non necessita, apparentemente, di urgenti opere di manutenzione.

Il garage non è mai stato utilizzato e non è completo di tutte le finiture. In particolare non è stato posato il pavimento, le tinte non sono complete e per gli impianti esiste solo la relativa predisposizione, in particolare per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti e i cavi nei corrugati, con il cablaggio all'impianto del bene 1; l'immobile è privo di allacci alle utenze.

Si rileva inoltre che anche per questo bene la scala interna di collegamento con il soprastante appartamento è sprovvista di balaustra e manca la porta di separazione (tra il soprastante bene).

L'immobile è venduto nello stato di fatto attuale e il futuro proprietario, come precisato nel quesito inerente la regolarità urbanistica e catastale, dovrà eseguire il completamento degli impianti e la messa in sicurezza della scala, oltre alla messa in pristino dello stato legittimo.

Per il completamento delle finiture e degli impianti al piano seminterrato si stima un costo pari a:

- per il completamento delle finiture (massetto, fornitura e posa in opera di pavimento standard etc.) per **€ 4.000** compresi IVA di Legge ed oneri ;
- per l'impianto elettrico, compresa fornitura e posa in opera di quadro di piano, nuovi cavi elettrici , nuovi cablaggi, frutti, automatismi aperture etc. standard **€ 3.500** compresi IVA di Legge ed oneri;

Al momento del sopralluogo non risultavano presenti i certificati di conformità degli impianti (peraltro da completare).

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

In analogia a quanto riportato per il Bene 1 i costi sopra citati debbono intendere compresi dei relativi allacci, degli attraversamenti, dei collegamenti, dei nuovi certificati di conformità di Legge (DM 37/2008) etc.

Si tiene conto delle incognite legate all'assenza delle schemature (impianti sottotraccia), dello stato dei tratti di impianti non a vista etc. anche nella percentuale di detrazione per assenza di garanzia per vizi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Non risulta costituito un Condominio e non è stato prodotto regolamento di Condominio (fattispecie del cd Condominio minimo con edificio composto da due fino a otto partecipanti proprietari – nomina dell'Amministratore non obbligatoria - art. 1129 c.c. - la gestione delle parti comuni è regolata dalle norme sulla comunione - artt. 1104, 1105, 1106 c.c.).

Non sono individuabili parti comuni, con eccezione di quelle elencate all'art. 1117 del CC (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le strutture portanti, il tetto, eventuali impianti comuni ecc).

La porzione di villino trifamiliare, inoltre, è, unitamente alle altre due porzioni, oggetto dell'Atto d'Obbligo edilizio in cui è riportato l'impegno complessivo a mantenere l'intero lotto di terreno a servizio dell'edificio, a destinare ed a mantenere permanentemente la superficie a parcheggio privato (dei singoli seminterrati), assumendone a propria cura e spesa la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, a mantenere a giardino gli spazi di distacco del fabbricato e la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato al servizio degli appartamenti sovrastanti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Il **villino** a schiera nel suo complesso è composto da tre unità residenziali, ha struttura portante in cemento armato (elementi, orizzontali e solai) e copertura a due falde con struttura in legno lamellare rivestita con coppi. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con basamento e pilastrini dei portici rivestiti in cortina.

L'appartamento oggetto di stima, contraddistinto dal **numero 2**, è situato nella parte centrale della schiera, con i due lati sud-est e nord-ovest adiacenti alle due porzioni 1 e 3. Presenta i due accessi (carrabile e pedonale) sul fronte nord-est da via Corropoli, strada a senso unico con marciapiedi su entrambi i lati.

Dal cancello pedonale in ferro battuto si raggiunge con una rampa seguita da sette gradini il portico di ingresso al piano terra (rialzato) dell'immobile. Sul portico coperto si aprono il portoncino blindato in legno di accesso all'appartamento e una grande porta finestra.

Dal portoncino si accede su un primo ambiente in cui sono presenti la scala interna di collegamento con gli altri due livelli, l'accesso all'anti-bagno col bagno, e, collegato tramite un arco aperto un secondo ambiente con predisposizione per l'angolo cottura. In questo ambiente è presente una seconda grande porta finestra, con cui si accede al portico coperto del lato sud-ovest (retro), su cui si affaccia anche la finestra del bagno. Il portico affaccia su giardino recintato, posto a livello leggermente inferiore e raggiungibile tramite quattro gradini. Il giardino ha una prima breve fascia pavimentata e una aiuola rialzata lungo il muro di fondo, per il resto è in terreno con prato ed un albero (che per atto d'obbligo dev'essere mantenuto o ripristinato nella tipologia "ad alto fusto"). Al momento del sopralluogo il giardino si presentava con terreno in parte coperto da un telo e con presenza di arbusti spontanei ed erbacce.

Tutti i pavimenti interni sono rivestiti in ceramica monocottura effetto cotto con posa continua, le pareti interne delle stanze sono rifinite con intonaco tinteggiato, mentre il bagno e la parete predisposta per l'angolo

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

cottura hanno rivestimenti in ceramica fino a ca. 2 metri (il bagno) e ca. 1,60 metri (l'angolo cottura). Gli infissi interni sono in alluminio con doppio vetro, con persiane e grate metalliche verniciate.

Come già descritto, trattandosi di un immobile di nuova costruzione che non è mai stato abitato e non è stato completato nelle finiture, per gli impianti c'è solo la predisposizione. L'impianto elettrico è privo di tutti i frutti e dei cavi nei corrugati; nel bagno mancano tutti i sanitari ad eccezione del piatto doccia, nell'angolo cottura sono presenti solo le tubature acqua e gas ed il foro per la canna fumaria; per quanto riguarda i termosifoni sono presenti solo le predisposizioni e lo stesso per la caldaia, il cui vano con tutte le predisposizioni è nel portico lato retro. L'immobile è privo di allacci alle utenze.

Tramite la scala interna, sprovvista di balaustra, si raggiunge il piano primo, con destinazione, da progetto, a locale tecnico e sottotetto non praticabile, a servizio degli impianti, in particolare del pannello solare previsto da progetto, non presente sui luoghi, come il previsto serbatoio di accumulo acqua piovana.

Al momento del sopralluogo al primo piano era presente un muro divisorio non previsto da progetto e planimetria catastale. I pavimenti del primo piano sono rivestiti in ceramica, le pareti in intonaco tinteggiato; sono presenti due lucernai apribili tipo velux, con infisso in legno e doppio vetro. Il sottotetto ha le travi lamellari in legno a vista.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

La porzione oggetto di stima, costituita dal garage contraddistinto dalla **lettera B**, è situata nella parte centrale seminterrata della schiera, con accesso dal passo carrabile (cancello carrabile) sul fronte nord-est da via Corropoli e con accesso pedonale dalla scala interna di collegamento al soprastante appartamento Bene 1.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato (elementi, orizzontali e solai) e copertura in legno lamellare con coppi a due falde.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con basamento e pilastrini dei portici rivestiti in cortina.

Dal cancello carrabile in ferro battuto si raggiunge con la rampa carrabile (catastalmente parte del bene 1) la serranda metallica di accesso.

Nell'ambiente unico è presente la scala interna di collegamento con gli altri due livelli.

Le finiture non sono completate, mancano massetto e pavimenti, a per gli impianti esiste la sola predisposizione; le pareti interne stanze sono rifinite con intonaco tinteggiato. Sul fondo dell'ambiente unico sono presenti due finestre, con apertura sul giardino lato retro, con infissi in alluminio con doppio vetro camera, protette da grate metalliche verniciate.

Come già descritto, trattandosi di un immobile di nuova costruzione che non è mai stato abitato e non è stato completato nelle finiture, per quanto riguarda gli impianti esiste solo la predisposizione. L'impianto elettrico è privo di tutti i frutti e dei cavi nei corrugati. L'immobile è privo di allacci alle utenze.

A terra è presente un pozzetto, forse di predisposizione per una pompa di sollevamento per le acque di scarico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Gli immobili risultano liberi

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **22/02/1979** al **20/10/2008**	Il terreno su cui è stato edificato il villino trifamiliare: Omissis, diritto di proprietà per 1/2; Omissis diritto di proprietà per 1/2	Notaio Omissis	22/02/1979	15446	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	16/03/1979	16816	12569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **20/10/2008**	Il terreno su cui è stato edificato il villino trifamiliare: Omissis Esecutato	Notaio Omissis	20/10/2008	36664	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	11/11/2008	147965	91230
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Il villino in cui sono collocati entrambi i beni oggetto di perizia è stato edificato dalla società immobiliare Omissis Esecutato sull'appezzamento di terreno in località Case Rosse distinto al Catasto Terreni al foglio 295, particella 1095, natura T, di are 10.80 che è stato oggetto dei sopra descritti Atti di passaggio di proprietà.

L'immobile di perizia, inoltre, è oggetto di Atto d'Obbligo edilizio (a rogito del Notaio Omissis, rep. 35653, racc. 10457, registrato a Roma 1 n. 11569 di Reg. Gen. e al n. 6358 di Reg. Part.) del 29/01/2008 con il Comune di Roma con cui i proprietari si impegnavano a:

- a vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 1052,41 di loro proprietà, a servizio della costruzione progettata;
- a destinare ed a mantenere permanentemente una superficie di mq 236,30 a parcheggio privato, assumendone a propria cura e spesa, la ordinaria e straordinaria manutenzione e sistemazione, cosi' come risulta dal progetto;
- a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato;
- a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato al servizio degli appartamenti sovrastanti.

FORMALITÀ

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T - 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/02/2026, sono risultate le seguenti formalità:

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

1. ANNOTAZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 14817 Registro Generale 82702 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 40065/13320 del 27/06/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15823 del 2010

2. ISCRIZIONE del 18/04/2013 - Registro Particolare 5197 Registro Generale 38770 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 15921 del 03/05/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2678 del 24/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 25/06/2019 - Registro Particolare 13722 Registro Generale 75231 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14167/9719 del 24/06/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 109613 Registro Generale 147580 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 40891 del 08/10/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/02/2026, sono risultate le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 20/07/2011 - Registro Particolare 14817 Registro Generale 82702 - Pubblico ufficiale Omissis Repertorio 40065/13320 del 27/06/2011 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA Formalità di riferimento: Iscrizione n. 15823 del 2010

2. ISCRIZIONE del 18/04/2013 - Registro Particolare 5197 Registro Generale 38770 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO Repertorio 15921 del 03/05/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2678 del 24/02/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 25/06/2019 - Registro Particolare 13722 Registro Generale 75231 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 14167/9719 del 24/06/2019 - IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

4. TRASCRIZIONE del 03/12/2024 - Registro Particolare 109613 Registro Generale 147580 - Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA Repertorio 40891 del 08/10/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

Nel Piano Regolatore del Comune di Roma l'area ricade in:

PRG: Sistemi e Regole 1:10.000 Sistema insediativo - Città della trasformazione – Ambiti a pianificazione particolareggiata definita.

Gli immobili sono ricompresi nello strumento di pianificazione attuativa - Zona O, N. 57 "Case Rosse" e "Case Rosse B", Recupero Urbanistico, Zona di nuova edificazione residenziale.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

OMI Zona Roma: E23/Suburbana/SETTECAMINI CASE ROSSE (VIA DELLE CASE ROSSE)

Zona Urbanistica: ZONA VI - SETTECAMINI del Municipio Roma IV (Ex Municipio V) di Roma Capitale

Piano Paesaggistico

Ptpr_B: Aree urbanizzate

Ptpr_A: Paesaggio degli Insediamenti Urbani

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è stato realizzato in base a:

- **permesso di costruire** n. 261 prot. 21255 del 27/03/2009 rilasciato dal Comune di Roma (in allegato) e relativo progetto n. 58166/2006 e **Atto unilaterale d'Obbligo** Notaio Omissis in Roma del 09/01/2008 rep. n. 35653;
- **variante D.I.A.** Dipartimento IX Comune di Roma prot. 51289 del 12/08/2010 (in allegato) e relativa comunicazione di fine lavori n. 36061/2011 e collaudo lavori.

Per l'intero edificio è stata presentata Segnalazione Certificata per l'Agibilità (S.C.A.) prot. n. 147067 del 09/12/2020 (in allegato).

Per quanto riguarda **il bene 1** (piano terra e 1 della porzione di villino) si segnala che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale in Atti (planimetrie di Variante D.I.A.) in quanto:

- al piano terra sui luoghi non è presente il muretto/parapetto (vedi sezione progettuale) previsto allo sbarco delle scale e non è presente il parapetto laterale;
- al primo piano è presente un muro divisorio in cartongesso che crea due ambienti non previsto in progetto e il disimpegno allo sbarco della scale apre direttamente sul locale sottoscala senza il previsto muro con porta;
- l'altezza interna rilevata al piano primo è pari a circa 2,75 metri contro i 2,90 riportati in progetto;
- nel piano sottotetto non è presente la vasca di accumulo e gli altri impianti a servizio del pannello solare previsti in progetto; si segnala che dalle foto satellitari risulta assente anche il pannello solare acs previsto (costi già in parte previsti nel capitolo inerente lo stato conservativo).

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con il ripristino del piano sottotetto, alla originaria funzione e con la presentazione di una CILA in sanatoria per le varianti interne al piano terreno ed alla presentazione di una variazione catastale. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad **€ 5.000**.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario. Si terrà conto di tali criticità anche nella quantificazione della detrazione percentuale per assenza garanzia vizi applicata.

Per quanto riguarda il **bene 2** (garage al piano seminterrato) si segnala che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato progettuale in Atti (planimetrie di Variante D.I.A.) in quanto:

- sui luoghi non è presente il muro con porta rappresentato in prossimità dello sbarco delle scale interne, necessario per separare la zona garage da quella abitativa;
- sui luoghi il muro di fondo divisorio dall'intercapedine non è in parte presente (manca porzione inferiore), con l'eliminazione di fatto dell'intercapedine stessa;
- l'altezza interna rilevata (in assenza di pavimento) è pari a circa 2,75 metri contro i 2,90 riportati in progetto.

L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e il futuro acquirente dovrà necessariamente provvedere alla regolarizzazione edilizia con il ripristino di muro e porta di divisione dalle scale interne e con il ripristino del muro interno dell'intercapedine. I relativi costi di ripristino saranno detratti dal valore di stima.

L'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi è valutato pari ad **€ 3.000**.

Tale importo sarà detratto dal valore della presente stima e tale costo essere affrontato del futuro acquirente/aggiudicatario. Si terrà conto di tali criticità anche nella quantificazione della detrazione percentuale per assenza garanzia vizi applicata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - PORZIONE DI VILLINO UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30, INTERNO 2, PIANO T – 1
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA - VIA CORROPOLI, 30/A, INTERNO B, PIANO S1

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

Si precisa comunque che eventuali spese comuni che dovessero venire richieste in futuro resteranno comunque a carico dell'acquirente-aggiudicatario limitatamente alle ultime due annualità, come previsto dalle norme di Legge vigenti (art 63, c. 4°, Disp. Att. Codice Civile).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T - 1

Porzione di villino trifamiliare ad uso civile abitazione, che si sviluppa su piano terra e primo, ed ha un piano interrato ad uso autorimessa (che costituisce il bene 2). L'immobile presenta l'accesso dal civico 30 di Via Corropoli in Roma, tramite un cancello pedonale. È presente un giardino pertinenziale, posto sul retro dell'edificio. All'interno dell'immobile sono oggi presenti i seguenti ambienti: al piano terra (rialzato) una rampa d'accesso pedonale, un portico coperto, una stanza/soggiorno, un angolo cottura, un bagno con anti-bagno, un secondo portico coperto ed un giardino recintato sul retro; al piano primo un locale tecnico ed il sottotetto non praticabile. Si tratta di un immobile mai abitato, non completato nelle finiture, in particolare per quanto riguarda gli impianti (c'è solo la predisposizione, ad esempio per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti, il quadro elettrico e i cavi elettrici nei tubi corrugati) privo di allacci delle utenze, manca la caldaia e relativi termosifoni, come meglio descritto precedentemente. L'immobile è parte di un villino a schiera

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

trifamiliare, sito in Roma Via Corropoli, in un'area peri-urbana della periferia nord-est di Roma, facente parte della zona Urbanistica Zona VI - Settecamini del Municipio Roma IV (Ex Municipio V) di Roma Capitale, che confina con le seguenti zone urbanistiche: a nord con la zona 5I Sant'Alessandro, a est con il comune di Guidonia Montecelio, a sud con le zone 8E Lunghezza e 8D Acqua Vergine, a ovest con le zone 5F Tor Cervara e 5E San Basilio. Via Corropoli si trova nella zona residenziale denominata Case Rosse, compresa tra la via Tiburtina e l'autostrada A24, all'altezza dell'uscita Sette Camini, a circa 4 chilometri dal Grande Raccordo Anulare (Uscita 13 - via Tiburtina). La zona è contraddistinta da edilizia residenziale composta prevalentemente da villini plurifamiliari circondati da giardini. A breve distanza a piedi sono presenti i primi gradi delle scuole e le attività commerciali essenziali. Con pochi minuti d'auto sono raggiungibili gli altri servizi e diversi grandi centri commerciali. A pochi minuti di auto è presente la stazione Ponte di Nona della linea ferroviaria Roma-Tivoli, che arriva alla Stazione Tiburtina; nel quartiere sono anche presenti linee di autobus che collegano con la fermata della linea metropolitana B Ponte Mammolo. Con l'auto in pochi minuti sono raggiungibili sia il Grande Raccordo Anulare che le Autostrade A-24 e A-1. Le strutture sanitarie di riferimento sono l'Ospedale Sandro Pertini e il Policlinico di Tor Vergata, dotati di pronto soccorso H24. Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 295, Particella 3640, Subalterni 4 e 5, Zona censuaria 6, Categoria A7.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1

Piano interrato ad uso autorimessa di Porzione di villino trifamiliare ad uso civile abitazione (i cui piano terra e piano primo costituiscono il bene 1). L'immobile presenta l'accesso dal civico 30A di Via Corropoli, tramite un cancello carrabile ed una rampa, ed è composto da un unico ambiente. Si tratta di un immobile mai abitato, non del tutto completato nelle finiture, in particolare per quanto riguarda gli impianti (c'è solo la predisposizione, ad esempio per l'impianto elettrico mancano tutti i frutti, il quadro e i cavi elettrici nei tubi corrugati) privo di allacci alle utenze e manca di pavimento, il tutto come meglio di seguito precedentemente. Identificato al catasto Fabbricati al Foglio 295, Particella 3640, Subalterno 6, Zona censuaria 6, Categoria C6.

VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato degli immobili costituenti il lotto unico è calcolato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima per confronto di mercato.

Una volta apportati i correttivi di seguito descritti si perviene al valore di stima del bene, come da dettagli qui di seguito riportati e considerato lo stato manutentivo, le incidenze condominiali etc.

Per una stima corretta sono stati utilizzati almeno tre comparabili rispondenti a queste condizioni:

- i comparabili individuati sono il più simili possibili all'immobile da valutare (consistenza similare);
- i comparabili sono esclusivamente nella stessa zona;
- le compravendite individuate sono recenti rispetto dalla data di redazione perizia (entro i 24 mesi).

Il dettaglio del calcolo e i riferimenti dei comparabili sono riportati nell'allegato [1]

PROBABILE VALORE DEL LOTTO UNICO pari ad (Bene 1 + Bene 2: € 225.718 + € 83.064) **€ 308.782**

DECURTAZIONI

Sono da detrarre dalla presente:

- per il bene 1 l'importo dei costi per il completamento degli impianti al piano primo e terra, comprese le parti esterne, si stima un costo pari ad **€ 22.000** (€9.500+€6.000+€4.500+€2.000), come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo allo stato conservativo;

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

- per il bene 2 l'importo dei costi per il completamento degli impianti al piano seminterrato, si stima un costo pari ad **€ 7.500** (€4.000+€3.500), come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo allo stato conservativo.

- per il bene 1 l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino interne, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad **€ 5.000**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale,

- per il bene 2 l'importo dei costi e per le spese accessorie inerenti la regolarizzazione e messa in pristino interne, le certificazioni di Legge, le pratiche edilizie, l'aggiornamento catastale, gli onorari professionali, l'IVA e i costi vari connessi pari ad **€ 3.000**, come meglio descritto precedentemente nel capitolo relativo alla regolarità urbanistica e catastale,

Si perviene quindi al seguente

VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI (€ 308.782 – € 22.000 – € 7.500 – € 5.000 – € 3.000): **€ 271.282**

VALORE DI ESECUZIONE DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto del fatto che non trattasi di libera contrattazione di compravendita (valore di mercato), l'art. 568 c.p.c. dispone di dover applicare una ulteriore decurtazione del valore di mercato come sopra calcolato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Lo scrivente, ritiene quindi dover applicare una riduzione, rispetto al valore di mercato sopra calcolato, in rapporto alle caratteristiche intrinseche del compendio, alla altezza interna ridotta, le incognite legate alla mancanza delle schemature degli impianti, agli imprevisti connessi con il completamento di finiture e impianti, ed alle difficoltà riscontrabili da terzi in una vendita di tal tipo, pari a ca. al 15% del valore di mercato sopra calcolato, in accordo con quanto stabilito dal GE.

Per quanto precede, dai valori ottenuti con il metodo di stima suddetto e le relative riduzioni sopra esposte, si ricava il seguente valore di esecuzione immobiliare:

LOTTO UNICO

PORZIONE DI VILLINO E GARAGE

PREZZO BASE: €231.000

(dicasi **EURO DUECENTOTRENTUNOMILA/00**)

Gli immobili risultano pignorati e posti in vendita nella loro interezza, nello stato di fatto attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione di villino ubicato a Roma - via Corropoli, 30, interno 2, piano T – 1 e **Bene N° 2** – Garage - Roma - via Corropoli, 30/A, interno B, piano S1	145,89 mq	1.583,38 €/mq	€ 231.000	100,00%	€ 231.000
				Valore di stima:	**€ 231.000**

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

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

Roma, li 18/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trifilio Pierluigi

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2

ELENCO ALLEGATI

[1] Stima degli immobili per comparazione;

[2] Verbale di sopralluogo;

[3] Estratto di mappa catastale;

[4] Visure storiche catastali;

[5] Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;

[6] Ispezioni ipotecarie;

[7] Atti notarili di provenienza;

[8] Planimetrie con restituzione dell'esistente (stato di fatto);

[9] Planimetrie con difformità rilevate;

[10] Permesso di costruire, Progetto 2006, DIA variante 2010, fine lavori e collaudo DIA;

[11] Atto d'obbligo;

[12] SCA per Agibilità;

[13] Elaborati fotografici.

Firmato Da: PIERLUIGI TRIFILIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5767f42c7dfa041c62b7d92c348805a2