



TRIBUNALE DI ROMA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Caminiti Ugo, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2021 del R.G.E.



Contro



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Documenti e Richieste.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	17
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2021 del R.G.E.	24
Lotto Unico	24



All'udienza del 19/06/2025, il sottoscritto Arch. Caminiti Ugo, con studio in Via Luigi Rizzo n 50 - 00136 - Roma (RM), email auc@tiscali.it, PEC arch.ugo.caminiti@pec.archrm.it, Tel. 06 64 526 040, Fax 06 39 735 571, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

DESCRIZIONE

Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Gaia, in via Domenico Cigni. L'area in cui sorge il bene è inquadrata dal quartiere Torre Angela ad ovest, Tor Bella Monaca ad est e a sud Tor Vergata e Villaggio Breda; le infrastrutture che insistono sulla zona sono Viale Duilio Cambellotti, Via Tor Bella Monaca e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a circa 300m (linea 053), la fermata più vicina della metropolitana è Torre Gaia della linea C che si trova a circa 500m a piedi dai beni. Il servizio ospedaliero più vicino si trova a circa 3 km ed è il Policlinico Universitario Tor Vergata - Pronto soccorso. Il centro commerciale più vicino è Domus che si trova a 5 km dai beni e il centro commerciale Le torri a 1,2 km.

I beni oggetto di perizia sono:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Composto internamente da una zona giorno, camera, bagno, spazio esterno, scala di collegamento interno che conduce ad un piano secondo che si compone di due ambienti nella soffitta, terrazzo e sottotetto.

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

- Per il bene in questione è stato richiesto in data 03/07/2025 tramite email l'atto di compravendita al Notaio Claudio Gallucci;
 - In data 14/07/2025 è stata inviata la documentazione richiesta.
- In data 29/09/2025 è stato richiesto fascicolo progettuale tramite portale Sipre (prot. n. 194067);
 - In data 09/10/2025 è stato possibile fissare appuntamento presso l'Archivio Dipartimentale - Viale della Civiltà e del Lavoro per visionare il fascicolo richiesto;
 - In data 23/10/2025 è stato possibile visionare il fascicolo richiesto.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

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

- (Proprietà 1/2)

1/2 proprietà in regime di separazione dei beni

- (Proprietà 1/2)

1/2 in regime di comunione dei beni con***

CONFINI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Il bene è inserito in un contesto condominiale pertanto confina con spazi di pertinenza condominiali funzionali al raggiungimento del bene, appartamento interno 7 e appartamento interno 5.

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Il bene è inserito in un contesto condominiale pertanto confina con spazi di pertinenza condominiali funzionali al raggiungimento del bene, box n. 14 e box n. 12.

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Il bene è inserito in un contesto condominiale pertanto confina con spazi di pertinenza condominiali funzionali al raggiungimento del bene su più lati e posto auto n. 20.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,80 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	2,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2006 al 16/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77

		Piano 1-2
Dal 16/05/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 557,77 Piano 1-2
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 510, Zc. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 557,77 Piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2006 al 16/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 16/05/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 10/06/2020		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 56,40 Piano S1
Dal 10/06/2020		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6 Categoria C6 Cl.12, Cons. 14 mq Superficie catastale 15 mq mq Rendita € 56,40 Piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/05/2006 al 16/05/2006		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 540, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T
Dal 16/05/2006 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 540, Zc. 6 Categoria C6

		Cl.8, Cons. 18 mq Rendita € 39,04 Piano T
Dal 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 1020, Part. 916, Sub. 540, Zc. 6 Categoria C6 Cl.8, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 39,04 Piano T

DATI CATASTALI

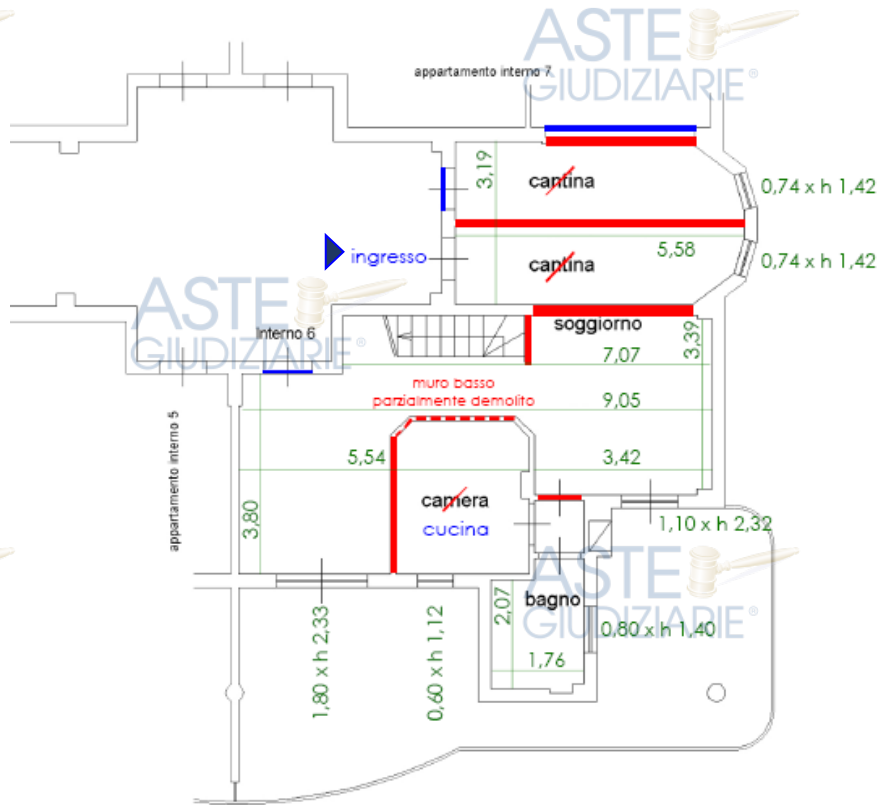
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	916	510	6	A2	5	4 vani	75 mq	557,77 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale, in particolare:

- L'ingresso all'abitazione non è coincidente con quello indicato in planimetria catastale ma si utilizza quello in corrispondenza della prima "cantina" posta in adiacenza col locale "soggiorno". L'ingresso originale è stato chiuso;
- Le due cantine non sono spazi separati dall'abitazione ma uniti - con l'abbattimento della parete interna e quella fra cantina e soggiorno;
- La parete a confine con l'appartamento interno 7 è spostata verso l'interno rispetto a quanto rappresentato;
- Non è presente la parete addossata al lato corto della scala;
- Le pareti che delimitano catastalmente la "camera" a piano 1 in parte sono assenti ed in parte costituiscono un muretto basso;
- Non è presente la porta nel disimpegno che conduce al bagno ed è presente un arco;
- Al piano 2 non è presente la parete di divisione fra l'interno 6 ed il 7;
- Si specifica che catastalmente la destinazione d'uso del piano 2 è quella di "soffitta" mentre quella rilevata è di residenza.



Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	916	532	6	C6	12	14 mq	15 mq mq	56,4 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1020	916	540	6	C6	8	18 mq	18 mq	39,04 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

È possibile accedere ai beni anche da via Augusto Casciani 40 (ingresso pedonale) e da via Domenico Cigni 9 (ingresso carrabile).

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

I beni si presentano in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

I beni sono inseriti in un contesto condominiale avente parti comuni, quali gli spazi funzionali al raggiungimento dell'appartamento, del posto auto e del box; tali spazi sono comuni con altre proprietà ma non è presente un Condominio o un Regolamento di Condominio. Le spese comuni sono gestite da parte di un residente volontario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Non risultano servitù, censi, livelli o usi civici che interessano la particella sulla quale insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni fanno parte di un compendio immobiliare che si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato, con struttura portante in c.a., tamponature in muratura, la copertura è definita da un tetto a falde con tegole. Esternamente la facciata risulta simmetrica rispetto all'asse centrale dove è presente il corpo scala di pertinenza comune per l'accesso alle abitazioni, rifinito con pittura di colore bianco, analogamente al cornicione ed ai marcapiani, mentre è presente una porzione

basamentale lapidea di colore grigio scuro e le porzioni principali della facciata sono rifinite con cortina.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Internamente l'appartamento ha subito delle modifiche interne e si compone di soggiorno, cucina, bagno e terrazzo, a cui si aggiunge scala di collegamento interno al piano superiore. Le pareti sono di colore bianco per il piano 1, ad eccezione della porzione in corrispondenza della cucina e dei rivestimenti nel servizio che sono piastrelle rispettivamente di colore verde molto chiaro e beige. Il pavimento è in parquet ad eccezione del servizio che presenta a pavimento piastrelle. Gli infissi sono in legno con doppio vetro, il sistema di oscuramento è definito da tapparelle in pvc e sono presenti inferriate metalliche di colore scuro. Esternamente il terrazzo è caratterizzato da pareti sia rifinite con pittura bianca che cortina, a pavimento sono presenti piastrelle di colore beige chiaro, è presente ringhiera metallica.

Il piano secondo si compone di spazio distributivo - non separato dell'unità immobiliare adiacente - servizio e due camere mansardate. Il servizio è rivestito con piastrelle di colore chiaro sulle pareti e beige a pavimento, è dotato di sanitari e lavabo. Le camere presentano a pavimento parquet, le pareti sono rifinite con pittura di colore arancione in un ambiente e azzurro acceso nell'altro. È presente un sottotetto. Il terrazzo è pavimentato con piastrelle di colore beige chiaro.

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Il box auto è dotato di porta basculante metallica di colore grigio per l'ingresso allo spazio interno caratterizzato da pareti rifinite con pittura di colore bianco e pavimento carrabile in cemento.

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Il posto auto è dotato di pavimentazione carrabile.

Al momento del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti ma non essendo state fornite certificazioni degli impianti installati e pertanto non è stato possibile redigere l'APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Il bene è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2006 al 26/07/2006		Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		16/05/2006		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 05/05/2015	proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni;	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Gallucci Claudio	26/07/2006	23012
	proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 05/05/2015 Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 05/05/2015	proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Famularo Claudio	05/05/2015	2087
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 16/05/2006 al 26/07/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			16/05/2006	
		Trascrizione		

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 05/05/2015	proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gallucci Claudio	26/07/2006	23012	
	proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 05/05/2015 Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2015	proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Famularo Claudio	05/05/2015	2087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/2006 al 26/07/2006	Codice Fiscale/P.IVA:	Costituzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/05/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 05/05/2015	proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gallucci Claudio	26/07/2006	23012	
	proprietà di 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 05/05/2015 Codice Fiscale/P.IVA:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/05/2015	proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA:	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Famularo Claudio	05/05/2015	2087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

1. TRASCRIZIONE del 28/07/2006 - Registro Particolare 61019 Registro Generale 102062 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 23012/11892 del 26/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ANNOTAZIONE del 10/01/2008 - Registro Particolare 812 Registro Generale 3071 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 22990/11874 del 24/07/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

a. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38504 del 2005

3. ISCRIZIONE del 20/11/2009 - Registro Particolare 43750 Registro Generale 154391 Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 145306/97 del 10/11/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 Modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

a. Documenti successivi correlati:

i. Annotazione n. 12816 del 31/05/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ANNOTAZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 3048 Registro Generale 21576 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 29131/16270 del 06/02/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART.120-QUATER COMMA 3, DEL D.LGS N.385/1993

a. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38504 del 2005

5. TRASCRIZIONE del 03/06/2015 - Registro Particolare 40915 Registro Generale 55486 Pubblico ufficiale FAMULARO CLAUDIO Repertorio 2087/1507 del 05/05/2015 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

6. ISCRIZIONE del 01/03/2019 - Registro Particolare 4142 Registro Generale 23435 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 61937/2018 del 08/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 30/09/2020 - Registro Particolare 65713 Registro Generale 95170 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 17782 del 10/08/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 30/03/2021 - Registro Particolare 27406 Registro Generale 39713 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 593 del 08/02/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

9. ISCRIZIONE del 17/09/2025 - Registro Particolare 22494 Registro Generale 116222 Pubblico ufficiale GALLUCCI CLAUDIO Repertorio 21453/10645 del 22/09/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

a. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38504 del 2005

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

Il bene fa parte del sistema insediativo città da ristrutturare - programmi integrati prevalentemente residenziali, regolamentato dalle Norme Tecniche di attuazione agli articoli 53, 89 e 90. Fa parte del programma integrato Villaggio Breda - Due Leoni - Città da ristrutturare.

L'immobile non ricade nei Piani di Zona ex Legge 167/62 e, pertanto, non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato neanche in parte con risorse pubbliche.

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

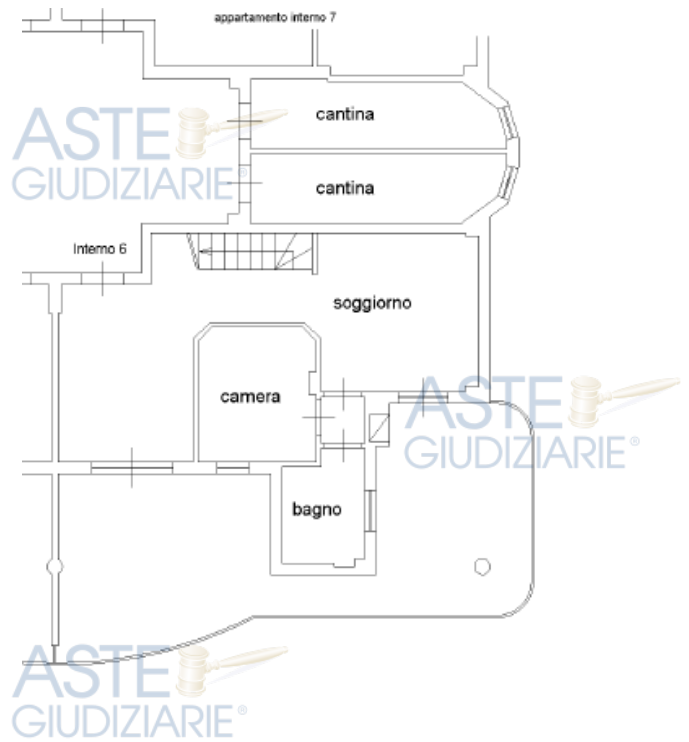
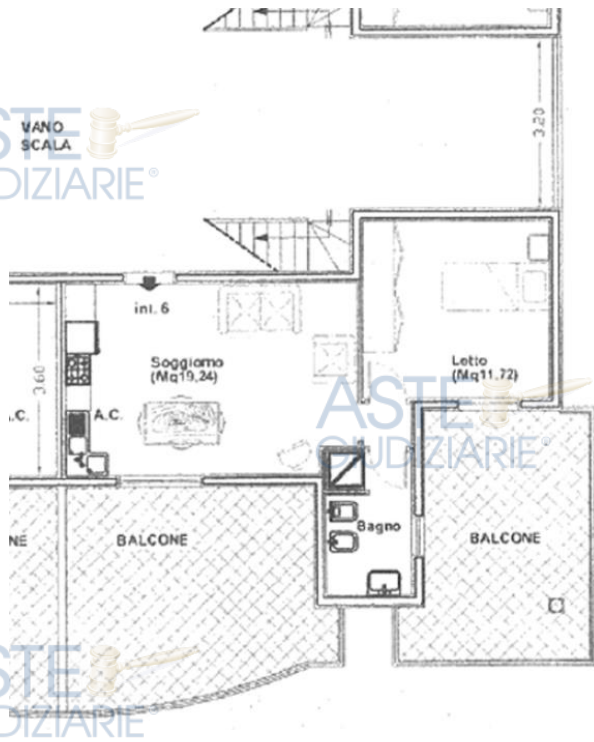
- Il complesso è stato edificato in seguito alla demolizione del preesistente complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica acquistato dalla società “*** l.” (atto del 29/11/2004 rep. 19938/9444).
- Il fabbricato di cui fa parte l’immobile è stato edificato in virtù di **permesso di costruire** numero **560, prot. n. 36779** rilasciato dal Comune di Roma il 06/06/2005;
- Per l’ampliamento di due box auto interrati pertinenziali è stata presentata DIA prot. n. 28146 presentata al Comune di Roma il 27/04/2006. Da informazioni assunte telefonicamente dal Municipio non è stato riferito che il fascicolo relativo al bene non è reperibile.
- All’atto di compravendita è stato dichiarato che la parte venditrice non è in possesso del certificato di agibilità; tramite il portale Sipre del Comune di Roma, inserendo gli estremi del titolo edilizio sopra citato risulta presentata la domanda ma ancora non rilasciata.

The screenshot shows a web interface for searching building permits. At the top, there is a navigation bar with 'Archivio Licenze Agibilità, Abitabilità ed Uso' and a search box containing 'Ricerca' and 'Vai'. Below this is a breadcrumb trail: 'Home / Accedi ai servizi online / Servizi Edilizi / Agibilità'. The main heading is 'Consultazione Domande di Agibilità'. There are input fields for 'Titolo Edilizio' (560) and 'Data Titolo Edilizio' (06 / 06 / 2005). Below these are buttons for 'Ricerca' and 'Pulisci Campi'. A red link says 'Torna alla Consultazione delle Agibilità Rilasciate' with '<< 1 >>' below it. At the bottom, there is a table with two columns: 'Protocollo Richiesta Pratica' and 'Anno Protocollo Richiesta'. The first row shows '106764 (Domanda Agibilità)' and '2020 (Domanda Agibilità)'.

- Si specifica che all’interno del fascicolo progettuale (Allegato 8) è stato reperito:
 - o Progetto 61699/2004
 - o Progetto 22386/2005

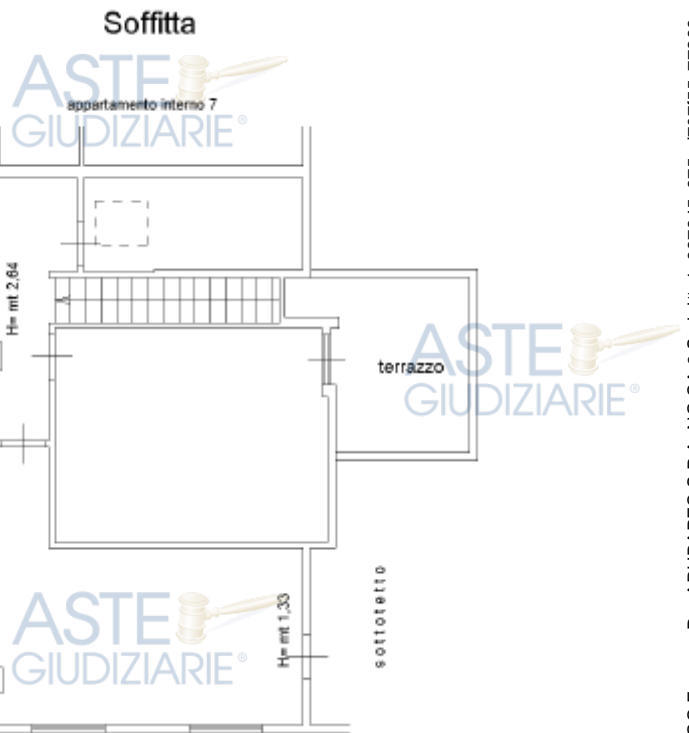
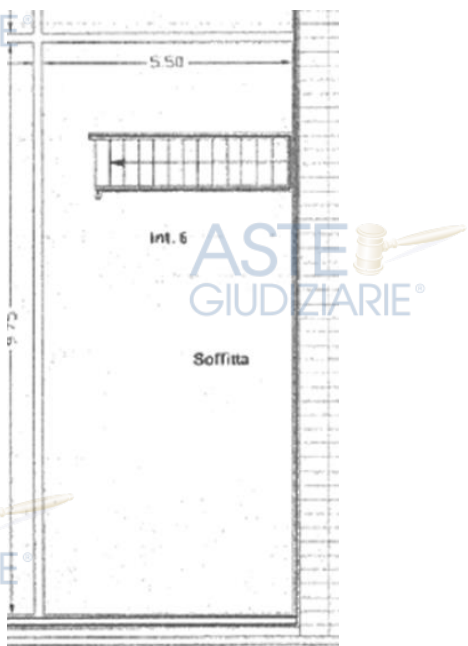
Si specifica che dalle tavole progettuali riferite all’appartamento interno 6 è possibile rilevare le seguenti differenze rispetto a quanto depositato al catasto (immagine a destra):





– A piano primo

- Varia la sagoma esterna dell'edificio in corrispondenza delle cantine presenti in planimetria catastale;
- Nell'area vano scala sono state realizzate due cantine;
- La scala esterna all'appartamento è inglobata internamente e permette il collegamento col piano superiore;
- È realizzata una camera assente nel progetto, risulta una finestra aggiuntiva rispetto al progetto;
- I balconi sono collegati ed hanno geometria diversa.



ASTE GIUDIZIARIE®
- A piano secondo

- o La scala è un elemento interno all'appartamento che conduce ad una soffitta;
- o Sono realizzati tre ambienti.

Risulta pertanto che quanto depositato al catasto non risulta conforme al progetto approvato come risulta dal fascicolo progettuale visionato ed allegato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2

Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1

Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T

L'appartamento è inserito in un contesto condominiale avente parti comuni (quali gli spazi funzionali al raggiungimento del bene) ma non sono presenti Regolamento di Condominio e tabelle millesimali. Non è stato nominato un amministratore. Le spese comuni sono gestite da parte di un residente volontario.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti e per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto aggiornato all'attualità si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima diretto a seguito di attente indagini sulle caratteristiche del mercato immobiliare della zona per immobili simili. Questo metodo infatti si basa sulla comparazione con esperienza di mercato relative a beni analoghi a quello da stimare. I dati di riferimento acquisiti presso gli operatori immobiliari della zona e quelli riportati nelle tabelle pubblicate da listino ufficiale:

- Dall'Agencia del Territorio O.M.I.
- Dal borsinoimmobiliare.it
- Da Requot Banca Dati Agencia delle Entrate - Quotazioni OMI

Dall'insieme delle informazioni così reperite si è stabilito un valore medio di mercato così ricavato:

ABITAZIONE**Borsino** | 2.030,00 €/m²**Requot** | 1.800,00 €/m²**Agencia Entrate** | 2.050,00 €/m²**VALORE MEDIO di MERCATO:** 1.960,00 €/m²**BOX AUTO****Borsino** | 842,00 €/m²**Requot** | 900,00 €/m²**Agencia Entrate** | 800,00 €/m²**VALORE MEDIO di MERCATO:** 847,33 €/m²**POSTO AUTO SCOPERTO****Borsino** | 433,00 €/m²**Requot** | 425,00 €/m²**Agencia Entrate** | 375,00 €/m²**VALORE MEDIO di MERCATO:** 411,00 €/m²

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6, Categoria C6
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 540, Zc. 6, Categoria C6

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2	75,00 mq	1.960,00 €/mq	€ 147.000,00	100,00%	€ 147.000,00
Bene N° 2 - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1	15,00 mq	847,33 €/mq	€ 12.709,95	100,00%	€ 12.709,95
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T	18,00 mq	411,00 €/mq	€ 7.398,00	100,00%	€ 7.398,00
Valore di stima:					€ 167.107,95

VALORE di STIMA

Ai sensi dell'art.568 comma primo del Codice di Procedura Civile nella determinazione del valore di mercato si applica una riduzione di detto valore per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" e per le irregolarità rilevate si applica un coefficiente di svalutazione che il CTU ritiene complessivamente pari al **15%**.

$$167.107,95 \text{ €} \times 15\% = 25.066,19 \text{ €}$$

$$167.107,95 \text{ €} - 25.066,19 \text{ €} = 142.041,76 \text{ € arrotondato } 142.000,00 \text{ €}$$

VALORE DI STIMA: 142.000,00 €

Per le difformità riscontrate sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria presso il Municipio di appartenenza con successivo accatastamento DOCFA i cui oneri e pratiche urbanistiche, da espletare attraverso un tecnico, sono quantificabili a corpo in circa € 5.000,00.



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 24/10/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Caminiti Ugo



LOTTO UNICO

Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel quartiere Municipio VI, nel quartiere Torre Gaia, in via Domenico Cigni. L'area in cui sorge il bene è inquadrata dal quartiere Torre Angela ad ovest, Tor Bella Monaca ad est e a sud Tor Vergata e Villaggio Breda; le infrastrutture che insistono sulla zona sono Viale Duilio Cambellotti, Via Tor Bella Monaca e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a circa 300m (linea 053), la fermata della metropolitana è Torre Gaia della linea C che si trova a circa 500m a piedi dai beni. Il servizio ospedaliero più vicino si trova a circa 3 km ed è il Policlinico Universitario Tor Vergata - Pronto soccorso. Il centro commerciale più vicino è Domus che si trova a 5 km dai beni e il centro commerciale Le torri a 1,2 km.

Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema insediativo città da ristrutturare - programmi integrati prevalentemente residenziali, regolamentato dalle Norme Tecniche di attuazione agli articoli 53, 89 e 90. Fa parte del programma integrato Villaggio Breda - Due Leoni - Città da ristrutturare

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2
- **Bene N° 2** - Box auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6, Categoria C6
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 540, Zc. 6, Categoria C6.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 6, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	(Proprietà 1/2) 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni (Proprietà 1/2)1/2 in regime di comunione dei beni con***
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 510, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Gaia, in via Domenico Cigni. L'area in cui sorge il bene è inquadrata dal quartiere Torre Angela ad ovest, Tor Bella Monaca ad est e a sud Tor Vergata e Villaggio Breda; le infrastrutture che insistono sulla zona sono Viale Duilio Cambellotti, Via Tor Bella Monaca e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a circa 300m (linea 053), la fermata più vicina della metropolitana è Torre Gaia della linea C che si trova a circa 500m a piedi dai beni. Il servizio ospedaliero più vicino si trova a circa 3 km ed è il Policlinico Universitario Tor Vergata - Pronto soccorso. Il centro commerciale più vicino è Domus che si trova a 5 km dai beni e il centro commerciale Le torri a 1,2 km.</p> <p>Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema insediativo città da ristrutturare - programmi integrati prevalentemente residenziali, regolamentato dalle Norme Tecniche di attuazione agli articoli 53, 89 e 90. Fa parte del programma integrato Villaggio Breda - Due Leoni - Città da ristrutturare</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	N.D.		

Bene N° 2 - Box auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 13, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	(Proprietà 1/2) 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni (Proprietà 1/2)1/2 in regime di comunione dei beni con***
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 532, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Gaia, in via Domenico Cigni. L'area in cui sorge il bene è inquadrata dal quartiere Torre Angela ad ovest, Tor Bella Monaca ad est e a sud Tor Vergata e Villaggio Breda; le infrastrutture che insistono sulla zona sono Viale Duilio Cambellotti, Via Tor Bella Monaca e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a circa 300m (linea 053), la fermata più vicina della</p>		

	<p>metropolitana è Torre Gaia della linea C che si trova a circa 500m a piedi dai beni. Il servizio ospedaliero più vicino si trova a circa 3 km ed è il Policlinico Universitario Tor Vergata - Pronto soccorso. Il centro commerciale più vicino è Domus che si trova a 5 km dai beni e il centro commerciale Le torri a 1,2 km.</p> <p>Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema insediativo città da ristrutturare - programmi integrati prevalentemente residenziali, regolamentato dalle Norme Tecniche di attuazione agli articoli 53, 89 e 90. Fa parte del programma integrato Villaggio Breda - Due Leoni - Città da ristrutturare</p>
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	N.D.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Domenico Cigni 7, interno 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	<p>(Proprietà 1/2) 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni</p> <p>(Proprietà 1/2)1/2 in regime di comunione dei beni con***</p>
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1020, Part. 916, Sub. 540, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il bene si presenta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene sorge nel quadrante est della città oltre il Grande Raccordo Anulare, nel Municipio VI, nel quartiere Torre Gaia, in via Domenico Cigni. L'area in cui sorge il bene è inquadrata dal quartiere Torre Angela ad ovest, Tor Bella Monaca ad est e a sud Tor Vergata e Villaggio Breda; le infrastrutture che insistono sulla zona sono Viale Duilio Cambellotti, Via Tor Bella Monaca e via Casilina. L'area è servita dai mezzi di superficie di cui la fermata più vicina si trova a circa 300m (linea 053), la fermata più vicina della metropolitana è Torre Gaia della linea C che si trova a circa 500m a piedi dai beni. Il servizio ospedaliero più vicino si trova a circa 3 km ed è il Policlinico Universitario Tor Vergata - Pronto soccorso. Il centro commerciale più vicino è Domus che si trova a 5 km dai beni e il centro commerciale Le torri a 1,2 km.</p> <p>Destinazione urbanistica: Il bene fa parte del sistema insediativo città da ristrutturare - programmi integrati prevalentemente residenziali, regolamentato dalle Norme Tecniche di attuazione agli articoli 53, 89 e 90. Fa parte del programma integrato Villaggio Breda - Due Leoni - Città da ristrutturare</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	N.D.		