

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Sasso Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 853/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	10
Precisazioni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	11

Stato conservativo.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	20
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	21
Vincoli od oneri condominiali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	22

Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 853/2024 del R.G.E.....	27
Lotto Unico	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3.....	28
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 ..	29



In data 03/04/2025, il sottoscritto Arch. Sasso Raffaella, con studio in Via Copenaghen, 9 - 00144 - Roma (RM), email raffaellasasso@inwind.it, PEC r.sasso@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.868, 12.641)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1 (Coord. Geografiche: 41.868, 12.641)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

La strada in cui è sito l'immobile pignorato è via Giacomo Galopini (Roma, zona Borghesiana - Municipio VI), quartiere "Tor Bella Monaca".

È una strada residenziale della periferia Est di Roma, fuori dal GRA, inserita in un tessuto urbanistico a media densità con palazzine e piccoli condomini costruiti soprattutto tra anni '70 e '90, più qualche edificio recente.

La viabilità è locale e si connette alle arterie maggiori, via Casilina, via Prenestina, con trasporto pubblico principalmente su gomma.

I servizi di quartiere sono presenti.

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 4 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) posto al piano secondo (terzo catastale) di un edificio di 5 piani fuori terra. Composto attualmente da un ingresso, un disimpegno, due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con finestra e un ampio balcone. L'esposizione è a Sud-Est. Altezza interna H=2,70 mt.

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 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Il posto auto oggetto di perizia, distinto con il numero 109, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio all'interno di un'autorimessa condominiale e vi si accede sia dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico 24

di via Galopini che dalle scale come accesso pedonale.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

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 GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Perissinotto Lina, rep. 16424 del 23 Marzo 2005.
(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

La proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita, notaio Perissinotto Lina, rep. 16424 del 23 Marzo 2005.

(cfr. allegato n. 05 Atto di provenienza)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

I confini dell'appartamento sono: vano scala, chiostrina, appartamento int.11, salvo altri

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

I confini del posto auto sono: area di manovra, posto auto n.131, posto auto n.108, salvo altri

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,70 m	3
Balcone scoperto	10,00 mq	10,00 mq	0,3	3,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				67,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	67,00 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie commerciale è stata calcolata sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI Allegato 05.

Per il calcolo della superficie commerciale valgono le seguenti regole generali:

I muri interni ed esterni vanno computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione con altre proprietà si calcolano al 50%, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, calcolata nella misura:

del 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto,

del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto	14,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 23/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4

Dal 23/03/2005 al 22/09/2025		Piano 3 Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 224, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 650,74 Piano 3
------------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione toponomastica del 29/08/2019 pratica n. RM0430934 in atti dal 29/08/2019 variazione toponomastica d'ufficio (n.170662.1/2019)

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 06/12/2004 pratica n. RM0899717 in atti dal 06/12/2004 variazione toponomastica (n.96121.1/2004)

(cfr. allegato n. 02 Documentazione Catastale)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Si riporta la cronologia dei passaggi catastali evinta dalla visura storica.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/11/2002 al 23/03/2005		Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 652, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 51,90 Piano S1
Dal 23/03/2005 al 22/09/2025		Catasto Fabbricati Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 652, Zc. 6 Categoria C6 Cl.11, Cons. 15 Superficie catastale 15 mq Rendita € 51,90 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.

Variazione toponomastica del 03/12/2004 pratica n. RM0898830 in atti dal 03/12/2004 variazione di toponomastica (n.95787.1/2004)

Variazione nel classamento del 08/11/2004 pratica n. RM0817151 in atti dal 08/11/2004 variazione di classamento (n.80998.1/2004) (cfr. allegato n. 02 Documentazione Catastale)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1052	2122	224	6	A2	6	4	73 mq	650,74 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

DESCRIZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

Dalla planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma data presentazione 12/03/1986, l'immobile risulta composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una camera, un bagno e un disimpegno. Come parte esterna un balcone.

NON C'È CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DI FATTO

Da un'attenta analisi documentale e a seguito del sopralluogo effettuato in data 20/06/2025 unitamente al custode giudiziario dopo aver individuato l'immobile ed aver eseguito rilievi metrici e fotografici, si è riscontrata la non corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. (cfr. allegato n. 01 Verbale d'accesso)

Nell'immobile la cucina è stata spostata nel soggiorno diventando un angolo cottura e la cucina trasformata in camera.

Per una maggiore comprensione si allega l'elaborato grafico stato dei luoghi e documentazione fotografica (cfr. allegato n. 03 Elaborato grafico stato dei luoghi, e n. 04 Documentazione Fotografica)

Concludendo, considerando la non corretta corrispondenza alla planimetria catastale occorrerà presentare una **Docfa** previa presentazione di un titolo edilizio autorizzativo in sanatoria presso il Municipio di appartenenza secondo le modalità riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia - regolarizzazione difformità riscontrate" della presente perizia.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

1052	2122	652	6	C6	11	15	15 mq	51,9 €	S1	
------	------	-----	---	----	----	----	-------	--------	----	--

Corrispondenza catastale

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

La planimetria estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Roma ha la data di presentazione 07/11/2003.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto al terzo piano, ma l'accesso effettivo da Via Giacomo Galopini n. 18 corrisponde al secondo piano fuori terra. Tale differenza è dovuta alla conformazione dell'edificio e alla diversa quota di accesso: l'ingresso da strada è infatti rialzato rispetto al livello catastale. In termini pratici, per raggiungere l'appartamento è sufficiente selezionare il tasto "2" in ascensore.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Nessuna

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Nessuno

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

L'immobile si presenta in uno stato normale di conservazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Il posto auto si presenta in uno stato normale di conservazione dovuto al suo utilizzo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Le parti comuni sono descritte analiticamente nel Regolamento di Condominio che si allega. (cfr. allegato n. 11 Documentazione condominiale)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Le parti comuni sono descritte analiticamente nel Regolamento di Condominio che si allega. (cfr. allegato n. 11 Documentazione condominiale)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Il Fabbricato

Trattasi di un lungo edificio in linea di forma rettangolare che sui due lati lunghi confina da una parte con la pubblica via Paolo Ferdinando Quaglia e dall'altra con la strada privata via Giacomo Galopini. Si compone di un piano seminterrato destinato ad autorimessa, di un piano rialzato/terra destinato a residenze nella parte su via Galopini e a negozi sul lato verso via Quaglia e di tre piani soprastanti tutti a destinazione residenziale. Comprende 12 corpi scala dalla A alla N ognuno dei quali dotato di ascensore a servizio dei quattro appartamenti per ogni piano.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato.

Copertura dell'edificio a terrazza.

Il portone è in alluminio e vetro doppia anta.

L'ingresso del fabbricato è attraverso una rampa di scale.

L'Immobile

Altezza utile interna è H = 2,70 m.

Troviamo l'ingresso, proseguendo a destra il soggiorno con angolo cottura, invece al lato sinistro c'è un bagno con finestra, una camera matrimoniale e una cameretta ex cucina.

Tutte le camere accedono sul balcone.

Il pavimento che è stato posato ovunque è un formato 20x20.

Nel bagno troviamo un rivestimento fino ad altezza H 1,80 m circa così come intorno all'angolo cottura.

Infissi esterni in legno con vetro singolo, avvolgibili in pvc.

Porta blindata.

Infissi interni: porte laminate in legno.

Impianto elettrico sottotraccia a 220V, impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a gas con caldaia autonoma funzionante posta sul balcone della cucina, ma priva del libretto di caldaia e dei controlli.

Sono presenti n.1 split in soggiorno e 1 split in camera da letto.

(cfr. allegato 04 Documentazione fotografica).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Il posto auto è all'interno di un'autorimessa condominiale, la pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti intonacate.

(cfr. allegato 04 Documentazione fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

L'immobile è occupato dall'esecutata. (cfr. allegato 01 Verbale d'accesso)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

L'immobile è occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 23/03/2005		Decreto di trasferimento di beni immobili di società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'economia e delle finanze	21/11/2002	279	2127
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/04/2005	48896	30361
		Registrazione			
Dal 23/03/2005 al 21/09/2025		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perissinotto Lina	23/03/2005	16424	5957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/04/2005	48904	30369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	19/04/2005	8675	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/11/2002 al 23/03/2005		Decreto di trasferimento di beni immobili di società di cartolarizzazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ministero dell'economia e delle finanze	21/11/2002	279	2127
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/04/2005	48896	30361
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/03/2005 al 21/09/2025		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Perissinotto Lina	23/03/2005	16424	5957
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	20/04/2005	48904	30369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 2	19/04/2005	8675	Serie 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 26/04/2005

Reg. gen. 50306 - Reg. part. 14500

Quota: 1/1

Importo: € 133.200,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.600,00

Rogante: Corigliano Filippo

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 40060

N° raccolta: 11392

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 11/04/2025

Reg. gen. 45617 - Reg. part. 8354

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modif. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01

Iscritto a Roma il 30/04/2010

Reg. gen. 52771 - Reg. part. 12313

Quota: 1/1

Importo: € 340.356,20

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.178,10

Rogante: [REDACTED]

Data: 16/04/2010

N° repertorio: 112710/97

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 10/07/2018

Reg. gen. 81262 - Reg. part. 14785

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.209,00

Rogante: Giudice di Pace

Data: 23/02/2017

N° repertorio: 4948

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/08/2024

Trascrizioni

Reg. gen. 106668 - Reg. part. 79971

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 26/04/2005

Reg. gen. 50306 - Reg. part. 14500

Quota: 1/1

Importo: € 133.200,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.600,00

Rogante: Corigliano Filippo

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 40060

N° raccolta: 11392

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 11/04/2025

Reg. gen. 45617 - Reg. part. 8354

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modif. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01

Iscritto a Roma il 30/04/2010

Reg. gen. 52771 - Reg. part. 12313

Quota: 1/1

Importo: € 340.356,20

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.178,10

Rogante: [REDACTED]

Data: 16/04/2010

N° repertorio: 112710/97

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Roma il 10/07/2018

Reg. gen. 81262 - Reg. part. 14785

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.209,00

Rogante: Giudice di Pace

Data: 23/02/2017

N° repertorio: 4948

Trascrizioni

- Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/08/2024

Reg. gen. 106668 - Reg. part. 79971

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona:

Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3.

Norme tecniche di attuazione: Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, articolo 50.

Strumento di Attuazione

Programma Integrato STAMPA CC mun. VIII Tor Bella Monaca - Città' consolidata

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona:

Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3.

Norme tecniche di attuazione: Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, articolo 50.

Strumento di Attuazione

Programma Integrato STAMPA CC mun. VIII Tor Bella Monaca - Città' consolidata

Rete ecologica: nessuna prescrizione

Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio

Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito:

Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani.

Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il progetto riguarda la realizzazione di un complesso edilizio situato nel Piano di Zona n.22 - Tor Bella Monaca costituente gli interi comparti M7 e M8.

È stato autorizzato con **Concessione Edilizia n. 1728/C del 19/10/1984 prog. n. 20237 del 26/04/1984**

Certificato di Agibilità n.210 in data 31/12/1986.

È presente un **Atto d'obbligo** a rogito notaio Maurizio Misurale in data **26/09/1984 rep. 29078** trascritto il 27/09/1984 reg. particolare 61142 in cui il costruttore si impegna irrevocabilmente e definitivamente nei confronti del Comune di Roma:

a) a vincolare irrevocabilmente il terreno di proprietà della superficie di mq 29,700 costituente gli interi comparti M7 e M8 del Piano di Zona n.22, distinto in Catasto al foglio 1052 allegato 449, particelle nn. 11/b e 12/b, a servizio della progettata costruzione;

b) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di mq 10.372 a parcheggio privato a servizio del complesso edilizio ed una superficie di mq 4.667 a parcheggio ad uso pubblico a servizio dei negozi e degli studi professionali del complesso edilizio, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione, così come riportato nella planimetria allegato all'atto conforme a quella del progetto approvato, in cui il parcheggio privato è ubicato nella pianta del piano interrato e quello di uso pubblico nella planimetria delle sistemazioni esterne, entrambe in rapporto 1/200;

c) a sistemare e mantenere permanentemente a verde i distacchi esterni degli edifici ad eccezione delle rampe di accesso ai parcheggi sotterranei, delle strade private, dei passaggi pedonali, nonché a porre a dimora n.295 alberi (mc. 147.454).....

d) a mantenere permanentemente la destinazione d'uso delle cantine di negozi..... (cfr. Allegato 08 Atto d'obbligo)

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato, la cucina è stata spostata nel soggiorno creando un angolo cottura e l'ambiente ricavato, adibito a cameretta. Tale difformità necessita della presentazione di una **CILA in Sanatoria** per la regolarizzazione dell'opera interna: importo complessivo tra sanzioni e diritti di segreteria pari a € 1.300,00.

Onorario del tecnico 1.300,00.

Aggiornamento planimetrico catastale mediante procedura DOCFA:

Diritti di segreteria: € 70,00.

Compenso per il tecnico: € 500,00.

Totale complessivo stimato per la regolarizzazione € 3.170,00.

Importo che verrà detratto dalla stima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. La caldaia è funzionante ma manca il libretto di caldaia e i controlli annuali.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Si precisa che l'autorimessa dispone di un Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) scaduto; l'amministratore di condominio ha dichiarato che la procedura di rinnovo è in corso.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18, EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che ammontano a € 3114,37 (vedi estratto conto allegato)

Rate bimestrali pari a euro 147,90

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 887,40

I millesimi attribuiti al bene oggetto di stima sono 2,85 per la Tabella A.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

Premesso che:

- non è possibile stabilire la data dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- non è possibile prevedere la cifra esatta degli oneri al momento dell'eventuale aggiudicazione dell'immobile;
- ai sensi dell'art. 63 comma 4 del CC, colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato "solidalmente" al pagamento dell'annualità in corso e di quella precedente. (cfr. allegato n. 11 Documentazione condominiale)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Vedi sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3

La strada in cui è sito l'immobile pignorato è via Giacomo Galopini (Roma, zona Borghesiana - Municipio VI), quartiere "Tor Bella Monaca". È una strada residenziale della periferia Est di Roma, fuori dal GRA, inserita in un tessuto urbanistico a media densità con palazzine e piccoli condomini costruiti soprattutto tra anni '70 e '90, più qualche edificio recente. La viabilità è locale e si connette alle arterie maggiori, via Casilina, via Prenestina, con trasporto pubblico principalmente su gomma. I servizi di quartiere sono presenti, L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 4 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) posto al piano secondo (terzo catastale) di un edificio di 5 piani fuori terra. Composto attualmente da un ingresso, un disimpegno, due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con finestra e un ampio balcone. L'esposizione è a Sud-Est. Altezza interna H=2,70 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 224, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 103.000,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1

Il posto auto oggetto di perizia, distinto con il numero 109, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio all'interno di un'autorimessa condominiale e vi si accede sia dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico 24 di via Galopini che dalle scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 652, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.340,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3	67,00 mq	1.536,00 €/mq	€ 103.000,00	100,00%	€ 103.000,00
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1	15,00 mq	756,00 €/mq	€ 11.340,00	100,00%	€ 11.340,00

CRITERI DI STIMA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona, collegamenti, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.

METODO DI STIMA SINTETICO/COMPARATIVO

Analisi fonti quotazioni immobiliari

Le indagini di mercato condotte nella zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima, integrate dall'analisi di pubblicazioni specialistiche di settore e banche dati ufficiali, hanno consentito di individuare i seguenti valori medi unitari di riferimento:

- **Listino Ufficiale – Banca Dati Agenzia del Territorio (Anno 2024, Semestre II):**

per abitazioni di tipo civile, in stato conservativo normale, ubicate in zona Suburbana/Tor Bella Monaca a codice zona: E138, il prezzo oscilla da € 1.150,00/mq a € 1.700,00/mq,

con valore medio pari a € 1.425,00/mq.

- **Quotazioni Borsino Immobiliare di Roma (zona Casilina Tor Bella Monaca – stabili di fascia media):**

il prezzo oscilla da € 1.023,00/mq a € 1.520,00/mq

valore medio rilevato pari a € 1.271,00/mq.

per il posto auto oscilla tra 608,00/mq e 904,00/mq valore medio 756,00/mq

- **Portale Immobiliare.it (via Giacomo Galopini):**

valore medio rilevato pari a € 1.913,00/mq.

Dalla media ponderata delle diverse fonti, **il valore medio unitario di riferimento** viene determinato in € 1.536,00/mq.

- Superficie commerciale: **67 mq.**
- Valore base: € 1.536,00/mq × 67 mq = € 102.912,00

Il valore di mercato dell'immobile è pari a € 103.000,00

Posto auto

- Superficie commerciale: **15 mq.**

Valore base: € 756,00/mq × 15 mq = € 11.340,00

Deprezziamenti		
Tipologia deprezzamenti	valore	tipo
Cila in sanatoria	3.170,00	€
Per assenza di garanzia di vizi dell'immobile pignorato	5	%

Valore di stima € 102.912,00-3.170,00=99.742,00 +11.340,00= 111.082,00 -5.554,10= 105.527,90

arrotondato a **€ 106.000,00 (centoseimilaeuro)**

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 26/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Sasso Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Verbale d' Accesso
- ✓ N° 2 Documentazione Catastale
- ✓ N° 3 Elaborato grafico stato dei luoghi
- ✓ N° 4 Documentazione Fotografica
- ✓ N° 5 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Concessione edilizia 1984_1728_C
- ✓ N° 7 Progetto approvato
- ✓ N° 8 Atto d'obbligo
- ✓ N° 09 Certificato abitabilità 1986_210
- ✓ N° 10 Ispezioni
- ✓ N° 11 Documentazione condominiale



- ✓ N° 12 Scheda di stima
- ✓ N° 13 Perizia privacy



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3

La strada in cui è sito l'immobile pignorato è via Giacomo Galopini (Roma, zona Borghesiana - Municipio VI), quartiere "Tor Bella Monaca". È una strada residenziale della periferia Est di Roma, fuori dal GRA, inserita in un tessuto urbanistico a media densità con palazzine e piccoli condomini costruiti soprattutto tra anni '70 e '90, più qualche edificio recente. La viabilità è locale e si connette alle arterie maggiori, via Casilina, via Prenestina, con trasporto pubblico principalmente su gomma. I servizi di quartiere sono presenti, L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 4 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) posto al piano secondo (terzo catastale) di un edificio di 5 piani fuori terra. Composto attualmente da un ingresso, un disimpegno, due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con finestra e un ampio balcone. L'esposizione è a Sud-Est. Altezza interna H=2,70 mt.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 224, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona: Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3. Norme tecniche di attuazione: Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, articolo 50. Strumento di Attuazione Programma Integrato STAMPA CC mun. VIII Tor Bella Monaca - Città' consolidata Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1

Il posto auto oggetto di perizia, distinto con il numero 109, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio all'interno di un'autorimessa condominiale e vi si accede sia dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico 24 di via Galopini che dalle scale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 652, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: In base alle previsioni del Nuovo Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 20/03/2003 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14/03/2008, l'immobile ricade in Zona: Sistema insediativo - Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera-T3. Norme tecniche di attuazione: Articolo 44, Articolo 45, Articolo 48, articolo 50. Strumento di Attuazione Programma Integrato STAMPA CC mun. VIII Tor Bella Monaca - Città' consolidata Rete ecologica: nessuna prescrizione Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio Le tavole A e B del PTPR Lazio evidenziano una localizzazione in ambito: Tavola A: Paesaggio degli insediamenti urbani. Tavola B: Aree urbanizzate del PTPTR

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 853/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giacomo Galopini 18, edificio M7, scala L, interno 10, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 224, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in uno stato normale di conservazione.		
Descrizione:	La strada in cui è sito l'immobile pignorato è via Giacomo Galopini (Roma, zona Borghesiana - Municipio VI), quartiere "Tor Bella Monaca". È una strada residenziale della periferia Est di Roma, fuori dal GRA, inserita in un tessuto urbanistico a media densità con palazzine e piccoli condomini costruiti soprattutto tra anni '70 e '90, più qualche edificio recente. La viabilità è locale e si connette alle arterie maggiori, via Casilina, via Prenestina, con trasporto pubblico principalmente su gomma. I servizi di quartiere sono presenti. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento di consistenza catastale pari a 4 vani, categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile) posto al piano secondo (terzo catastale) di un edificio di 5 piani fuori terra. Composto attualmente da un ingresso, un disimpegno, due camere, un soggiorno con angolo cottura, un bagno con finestra e un ampio balcone. L'esposizione è a Sud-Est. Altezza interna H=2,70 mt.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - via Giacomo Galopini 24, edificio M7, interno 109, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1052, Part. 2122, Sub. 652, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in uno stato normale di conservazione dovuto al suo utilizzo.		
Descrizione:	Il posto auto oggetto di perizia, distinto con il numero 109, è ubicato al piano seminterrato dell'edificio all'interno di un'autorimessa condominiale e vi si accede sia dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico 24 di via Galopini che dalle scale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 18,
EDIFICIO M7, SCALA L, INTERNO 10, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 26/04/2005
Reg. gen. 50306 - Reg. part. 14500
Quota: 1/1
Importo: € 133.200,00
A favore di [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 66.600,00
Rogante: Corigliano Filippo
Data: 23/03/2005
N° repertorio: 40060
N° raccolta: 11392
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 11/04/2025
Reg. gen. 45617 - Reg. part. 8354
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modif. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01
Iscritto a Roma il 30/04/2010
Reg. gen. 52771 - Reg. part. 12313
Quota: 1/1
Importo: € 340.356,20
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 170.178,10
Rogante: [REDACTED]
Data: 16/04/2010
N° repertorio: 112710/97
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 10/07/2018
Reg. gen. 81262 - Reg. part. 14785
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.209,00
Rogante: Giudice di Pace

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 21/08/2024

Reg. gen. 106668 - Reg. part. 79971

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA GIACOMO GALOPINI 24, EDIFICIO M7, INTERNO 109, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 26/04/2005

Reg. gen. 50306 - Reg. part. 14500

Quota: 1/1

Importo: € 133.200,00

A favore di [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 66.600,00

Rogante: Corigliano Filippo

Data: 23/03/2005

N° repertorio: 40060

N° raccolta: 11392

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Roma il 11/04/2025

Reg. gen. 45617 - Reg. part. 8354

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 Dpr 602/73 modif. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs.193/01

Iscritto a Roma il 30/04/2010

Reg. gen. 52771 - Reg. part. 12313

Quota: 1/1

Importo: € 340.356,20

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 170.178,10

Rogante: [REDACTED]

Data: 16/04/2010

N° repertorio: 112710/97

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Roma il 10/07/2018
Reg. gen. 81262 - Reg. part. 14785
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.209,00
Rogante: Giudice di Pace
Data: 23/02/2017
N° repertorio: 4948

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 21/08/2024
Reg. gen. 106668 - Reg. part. 79971
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura