TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E.

promossa da

***

contro

****** Omissis *******

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 5

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 6

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 6

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 7

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 8

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 9

Dati Catastali 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 10

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 10

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 11

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 12
Caratteristiche costruttive prevalenti 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 12
Stato di occupazione 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 14
Provenienze Ventennali 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 17
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 18
Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 19
Vincoli od oneri condominiali 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T 20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T 21
Stima / Formazione lotti 21
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2025 del R.G.E. 26

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.260,81..... 26

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

INCARICO

All'udienza del 03/09/2025, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2025 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 Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Oggetto di pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'immobile con destinazione abitazione,individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 2, e dell'immobile con destinazione garage individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 1. Entrambi i cespiti si trovano nel quartiere di Primavalle, indicato con Q. XXVII (Municipio XIV di Roma Capitale) localizzato nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, all'interno del GRA, da cui dista ca 3,5 Km, tra la Via Boccea a sud e Via Trionfale a nord e precisamente in Via Francesco Maria Torrigio n. 102.
Via Francesco Maria Torrigio è una traversa di Via dei Monti di Primavalle, strada che collega Via Mattia Battistini e il centro della borgata di Primavalle edificata negli anni trenta del secolo scorso e completata alla fine degli anni 50. La parte del quartiere verso Mattia Battistini inizia a svilupparsi negli anni '50 e '60 con la costruzione di edifici a più piani e con scarsa regolamentazione a livello urbanistico.
Con gli anni, comunque, la zona si è saldata al resto della città ed oggi è una zona periferica di Roma. Negli anni '80 con il proseguimento della linea "A" della metropolitana di Roma e l'apertura della stazione "Mattia Battistini" che dista a meno di 500 mt dagli immobili di cui alla presente procedura, creando un collegamento diretto con il centro della città.
Sono presenti servizi di prima necessità quali scuole, mercati e strutture sanitarie quali il "Policlinico Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti ed "Il San Filippo Neri sulla Via Trionfale. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). A pochi Km di distanza insiste il Policlinico "Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti.

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.

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Vedi Sezione Dati generali e ubicazione "BENE 1" di cui il presente "BENE 2" è accessorio.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, 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 FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

(V. all. 5 VCA App.to).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

V. all. 9 VCA Garage.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

L'unità immobiliare confina con:
- distacco su part.lla 138;
- distacco su strada condominiale.
- androne condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

L'unità immobiliare confina con:
- distacco su part.lla 346;
- distacco su spazio manovra condominiale;
- abitazione Fg 356 part.lla 491 sub 3.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,77 mq	54,60 mq	1	54,60 mq	3,25 m	Terra
Terrazza	74,05 mq	76,80 mq	0,15	11,52 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**66,12 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Superficie convenzionale complessiva:	**66,12 mq**	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è comodamente divisibile in natura.
Caratteristiche dimensionali dei vani principali:
- S/ing: mq 22,56 ca;
- L : mq 12,77 ca;
- K : mq 6,24 ca.

Allegato planimetria catastale (v. all. 6) e planimetria stato dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo (v. all. 7).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	18,92 mq	22,50 mq	0,50	11,25 mq	3,25 m	
			Totale superficie convenzionale:	**11,25 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**11,25 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In catasto la consistenza risulta essere Mq 23 e i dati in superficie Mq 29 mentre allo stato dei luoghi la superficie netta risulta essere Mq 18,92 e la superficie lorda Mq 22,50.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/11/1962** al **14/07/1972**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 63 mq Rendita € 599,09 Piano Terra
Dal **14/07/1972** al **11/04/1983**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 2, Zc. 5

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

		Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 63 mq Rendita € 599,09 Piano Terra
Dal **11/04/1983** al **23/05/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 2, Zc. 5 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 Superficie catastale 63 mq Rendita € 599,09 Piano Terra

I titolari corrispondono a quelli reali (v. all. 5 VCA).

Il cespite già intestato ad*** Roma atto Notaio Massacci del 14.07.1972 rep. 30165 ai soli fini della continuità storica.

in data 11.04.1983, in atti dal 30.06.1999 (n. 23296.1/1983), è stata presentata al NCEU variazione catastale, per annessione corte esterna (terrazzo) (v. all. 5 VCA ed all. 20 Atto provenienza pagg 4 e 5

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **14/11/1962** al **14/02/1972**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 224,50 Piano Terra
Dal **14/07/1972** al **12/02/1982**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 224,50 Piano Terra
Dal **12/02/1982** al **15/03/1988**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 224,50 Piano Terra
Dal **15/03/1988** al **13/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 224,50 Piano Terra
Dal **13/01/1992** al **30/12/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

		Rendita € 224,50 Piano Terra
Dal **30/12/1997** al **23/05/2020**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 9 Categoria C6 Cl.9, Cons. 23 Superficie catastale 29 mq Rendita € 224,50 Piano Terra

I titolari corrispondono a quelli reali (v. all. 8 VCA Garage).

Il cespite già intestato ad *** Roma atto Notaio Massacci del 14.07.1972 rep. 30165 ai soli fini della continuità storica.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	356	491	2	5	A4	3	4	63 mq	599,09 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti (v. all. 7):
1) Parte del soggiorno, in corrispondenza della porta finestra da cui si accede al terrazzo, risulta essere più ampia rispetto alla planimetria catastale;
2) Risulta essere stato eliminato l'antibagno con demolizione degli originali tramezzi.
Per ripristinare lo status quo ante occorre ridimensionare la parte del soggiorno oggetto dell'ampliamento e presentare una CILA in Sanatoria per la nuova disposizione dell'antibagno. Infine presentare l'aggiornamento della planimetria catastale con la nuova disposizione planimetrica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	356	491	1	5	C6	9	23	29 mq	224,5 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (v. all 10) e la planimetria catastale (v. all 9):la difformità consiste nella differenza della dimensione (più corta) della parete di fondo opposta alla parete dove è situato l'ingresso al garage. Occorre presentare una CILA in Sanatoria ed aggiornare e presentare la nuova situazione planimetrica presso il Catasto di Roma.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in discreto stato di conservazione avrebbe comunque bisogno di ristrutturazione: i frontalini di alcuni balconi hanno necessità di manutenzione in quanto oggetto di ammaloramento a causa di infiltrazioni di acque piovane .
L'appartamento si presenta in buono stato conservativo stante i lavori di ristrutturazione effettuati in anni recenti.
Gli impianti relativi alla parte elettrica, gas, idrica, telefonica e televisiva sono funzionanti.
Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Il garage si presenta in buono stato conservativo.
Gli impianti relativi alla parte elettrica sono funzionanti. E' corredato da motore elettrico per il sollevamento della serranda.
Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

L'appartamento fa parte del Condominio Via Francesco Maria Torrigio 102 (già 46/A) Roma formato da due edifici, ed inserito nel regolamento di condominio nella Tabella IB (v. all 4 pag 7) con una caratura di proprietà

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

"Tab. A" pari a millesimi 72,32.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Il garage fa parte del Condominio Via Francesco Maria Torrigio 102 (già 46/A) Roma formato da due edifici, ed inserito nel regolamento di condominio nella Tabella IB (v. all. 4 pag. 7) e denominato "garage E" con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 15,31.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

FABBRICATO
Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su sei piani fuori terra, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:
- fondazioni e strutture verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura in marmette;
- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in battuto con scaglie di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in metallo;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.
APPARTAMENTO
- esposizione si diparte da Est del soggiorno fino a Ovest della camera da letto e della cucina;
- altezza interna utile pari a m. 3,00;
- tramezzature in laterizio;
- pavimenti in gres nei vani principali; in monocottura nel bagno;
- rivestimenti delle pareti parte in intonaco tinteggiato ed in mattonelle in ceramica nei locali servizi fino ad un'altezza di ml 2,20;
- infissi esterni ed interni costituiti da finestre in legno con doppi vetri e porte in legno;
- impianti: elettrico, telefonico, idraulico e gas metano;
- impianto di riscaldamento autonomo a pavimento e produzione di acqua sanitaria con caldaia a gas metano alloggiata sul terrazzo privato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

FABBRICATO
Il fabbricato dell'immobile pignorato si sviluppa su sei piani fuori terra, è composto per la sua totalità da abitazioni ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:
- fondazioni e struttute verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura piana;
- manto di copertura in marmette;

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

- pareti esterne ed interne in laterizio. Le pareti esterne sono rivestite da intonaco tinteggiato;
- pavimentazione dell'androne della palazzina in battuto con scaglie di marmo e pareti intonacate e tinteggiate;
- infissi esterni in metallo;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.
GARAGE
- altezza interna utile pari a ml. 3,15;
- tramezzature in laterizio;
- pavimento in battuto in cemento;
- serranda in ferro azionata elettricamente;
- impianti: elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/09/2022
- Scadenza contratto: 10/09/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo registrato in data 15/09/2022 n. *** - CONTRATTO RLI TELEMATICO ID. TELEM: *** - con scadenza 10.09.2026.

NOTA: Il proprietario esecutato ha concesso in locazione al conduttore Sig. **** Omissis ****,l'immobile BENE 1 oggetto della presente relazione con il canone fissato pari ad euro 9.600,00 annuali per tutto il periodo della locazione (4 anni).
Il diniego di rinnovo del contratto di locazione alla scadenza del 10.09.2026 già inviato dal custode giudiziario.

Canone di locazione
Canone mensile: € 800,00

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL CANONE LOCATIZIO
Sulla base delle indagini di mercato svolte e delle ricerche dirette effettuate sui principali portali di annunci immobiliari relativamente a immobili comparabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche, si rileva che il canone richiesto per unità analoghe presenta valori medi mensili compresi tra un minimo di € 7,47/mq e un massimo di € 10,50/mq. I valori così determinati sono stati inoltre confrontati con quelli desunti dalla Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate (II semestre 2022). L'immobile ricade nella zona OMI

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Periferica/Primavalle-Torrevecchia (Via di Torrevecchia), codice di zona D24 Microzona catastale n. 59 con tipologia prevalente “abitazioni di tipo economico”, destinazione residenziale e stato conservativo normale. Per la tipologia “abitazioni civili”, l’OMI riporta valori locativi compresi tra € 9,50/mq e € 13,20/mq di superficie lorda che il sottoscritto CTU ritiene congruo assumere, con riferimento alla data del pignoramento (I sem. anno 2025) oltre che aver tenuto conto della più dettagliata descrizione dell’immobile riportata nei paragrafi precedenti.
Applicando il metodo sintetico comparativo, il valore locativo medio dell’immobile risulta pertanto determinato come segue: 66,12 mq × €/mq (9,50 + 13,20) / 2 = € 750,46 mensili

Il valore locativo mensile stimato risulta quindi pari a circa € 750,00 ca, corrispondente a un intervallo indicativo compreso tra circa € 630,00/mese e circa € 870,00/mese.
Canone di locazione medio di mercato stimato: ca € 750,00/mese.

Nota: Il canone effettivamente corrisposto risulta non inferiore ad un terzo rispetto ai valori di mercato rilevati e, sotto il profilo tecnico-estimativo, può pertanto qualificarsi come canone "non vile", salvo ogni diversa valutazione del Tribunale.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 800,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

l'immobile è nella disponibilità del proprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **11/04/1983** al **23/05/2020**	**** Omissis ****				

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

		Notaio Giacobini	11/04/1983	6762	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/05/2020**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Romano Ambrogio in Benevento	08/01/2021	52963	24987
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Avellino	06/12/2024		111245
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il cespite è pervenuto per accettazione tacita d'eredità e fa riferimento all'atto Notaio Romano Ambrogio di Benevento del 08.01.2021 repertorio 52963/24987 trascritto l'11.01.2021 al n. 312 di formalità presso la conservatoria di Avellino. Si precisa che ad oggi non è stata effettuata voltura catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **30/12/1997** al **23/05/2020**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Giuseppe Troili	30/12/1997	42993	6617

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 1	21/01/1998	2194	1638
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/05/2020**	**** Omissis ****	**Accettazione tacita di eredità**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Romano Ambrogio in Benevento	08/01/2021	52963	24987
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Avellino	11/01/2021		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il cespite è pervenuto per accettazione tacita d'eredità e fa riferimento all'atto Notaio Romano Ambrogio di Benevento del 08.01.2021 repertorio 52963/24987 trascritto l'11.01.2021 al n. 312 di formalità presso la conservatoria di Avellino con la precisazione che ad oggi non è stata effettuata voltura catastale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Roma il 14/11/2024
  Reg. gen. 137828 - Reg. part. 23454
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
-

Trascrizioni

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a Roma il 06/12/2024
  Reg. gen. 149767 - Reg. part. 111246
  Note: La presente accettazione fa riferimento all'atto Notaio Romano Ambrogio di Benevento del 08.01.2021 rep. 52963/24987 trascritto al n. 312 di formalità presso la conservatoria di Avellino.
- **Accettazione tacita di eredità**
  Trascritto a Roma il 06/12/2024
  Reg. gen. 149766 - Reg. part. 111245
  Note: La presente accettazione fa riferimento all'atto Notaio Romano Ambrogio di Benevento del 08.01.2021 rep. 52963/24987 trascritto al n. 312 di formalità presso la conservatoria di Avellino.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 27/02/2025
  Reg. gen. 23119 - Reg. part. 16836
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

(v. all. 12 Ispezione ipotecaria App.to).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
  Iscritto a Roma il 14/11/2024
  Reg. gen. 137828 - Reg. part. 23454
  Importo: € 250.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Trascrizioni

- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a Roma il 06/12/2024
  Reg. gen. 149767 - Reg. part. 111246
  Note: La presente accettazione fa riferimento all'atto Notaio Romano Ambrogio di Benevento del 08.01.2021 rep. 52963/24987 trascritto al n. 312 di formalità presso la conservatoria di Avellino.
- **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**
  Trascritto a Roma il 06/12/2024
  Reg. gen. 149766 - Reg. part. 111245
  Note: La presente accettazione fa riferimento all'atto Notaio Romano Ambrogio di Benevento del 08.01.2021 rep. 52963/24987 trascritto al n. 312 di formalità presso la conservatoria di Avellino.
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 27/02/2025
  Reg. gen. 23119 - Reg. part. 16836
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.
L'immobile ricade al Fg 3.9 di Sistemi e Regole Sc. 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all. 14).
Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali
Art. 51, Art. 52, Art. 53 delle NTA del PRG di Roma.
Tipologia di strumento: Programma Integrato
DENOMINAZIONE: PRINT res. Mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare
MUNICIPIO: XIV

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.
L'immobile ricade al Fg 3.9 di Sistemi e Regole Sc. 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all. 14).
Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali
Art. 51, Art. 52, Art. 53 delle NTA del PRG di Roma.
Tipologia di strumento: Programma Integrato
DENOMINAZIONE: PRINT res. Mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare
MUNICIPIO: XIV

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile in esame è porzione di un villino edilizio edificato in forza del Progetto prot. n. 23246/56 con Licenza Costruzione n. 1287/AR del 06.10.56, Voltura prot. n. 10502 con Licenza Costruzione n. 737/AR del 10.06.57, Variante prot. n. 22102 con Licenza Costruzione n. 1001/AR del 03.08.57 ed infine Variante prot. 4125/58 (v. all. 16 evidenziato in rosso) con Licenza Costruzione n. 887/AR del 14.06.58 rilasciate dalla Ripartizione V (oggi DPAU) del Comune di Roma.

Il sottoscritto ha reperito il certificato di Abitabilità n. 329/bis del 30.05.1959 (v. all. 15).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (v. all. 7) ed il progetto ultimo in Variante prot. n. 4125/58 (v. all.16): la difformità edilizia si rileva con l'individuazione della realizzazione, senza la titolarità edilizia, di un aumento di superficie calpestabile del soggiorno verso la parete dove sono posizionate gli infissi esterni. Inoltre, nello stesso progetto di variante, non è rappresentato il terrazzo annesso all'appartamento di cui trattasi, e quindi anch'esso risultante mancante di titolarità.
Per ripristinare lo status quo ante occorre ridimensionare la parte del soggiorno oggetto dell'ampliamento e presentare una CILA in Sanatoria per la nuova disposizione dell'antibagno. Infine presentare l'aggiornamento della planimetria catastale con la nuova disposizione planimetrica.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE avente prot. 839167 del 05.09.2022 e valido fino al 05.09.2032 (v. all. 18).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

L'immobile in esame è porzione di un villino edilizio edificato in forza del Progetto prot. n. 23246/56 con Licenza Costruzione n. 1287/AR del 06.10.56, Voltura prot. n. 10502 con Licenza Costruzione n. 737/AR del 10.06.57, Variante prot. n. 22102 con Licenza Costruzione n. 1001/AR del 03.08.57 ed infine Variante prot. 4125/58 (v. all. 16 evidenziato in giallo)con Licenza Costruzione n. 887/AR del 14.06.58 rilasciate dalla Ripartizione V (oggi DPAU) del Comune di Roma.

Il sottoscritto ha reperito il certificato di Abitabilità n. 329/bis del 30.05.1959 (v. all. 15)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (v. all. 10) ed il progetto ultimo in Variante prot. n. 4125/58 (v. all.16): la difformità edilizia si rileva dall'individuazione della diversa conformazione planimetrica dell'unità immobiliare rispetto al progetto: invece di essere di forma rettangolare (nel progetto) è a forma di trapezio (nella planimetria dello stato dei luoghi).
Per eliminare tale difformità occorre presentare una SCIA in Sanatoria e presentare l'aggiornamento della la nuova situazione planimetrica presso il Catasto di Roma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO MARIA TORRIGIO N. 102, INTERNO 1, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 323,59

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.209,61

Fino a tutto il 31.12.2025 il proprietario del bene pignorato, comprensivo del bene 2 (garage) accessorio del bene 1, individuato nell'estratto conto condominiale (v. all 19), risulta essere debitore per un importo pari ad €

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

3.209,61, in parte per oneri condominiali scaduti ed in parte per spese straordinarie per lavori eseguiti all'interno del fabbricato negli anni precedenti.
L'importo medio per il bene 1 (app.to) è pari ad € 323,59.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA FRANCESCO TORRIGIO N. 102, INTERNO 4, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 161,20

Per il debito del bene 2, fino a tutto il 31.12.2025, si riporta alla sezione "Vincoli ed oneri condominiali" del bene 1.
L'importo medio annuo per le spese condominiali, per il bene 2 (garage), è pari ad € 161,20.

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 Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T
  Oggetto di pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'immobile con destinazione abitazione, individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 2, e dell'immobile con destinazione garage individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 1. Entrambi i cespiti si trovano nel quartiere di Primavalle, indicato con Q. XXVII (Municipio XIV di Roma Capitale) localizzato nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, all'interno del GRA, da cui dista ca 3,5 Km, tra la Via Boccea a sud e Via Trionfale a nord e precisamente in Via Francesco Maria Torrigio n. 102. Via Francesco Maria Torrigio è una traversa di Via dei Monti di Primavalle, strada che collega Via Mattia Battistini e il centro della borgata di Primavalle edificata negli anni trenta del secolo scorso e completata alla fine degli anni 50. La parte del quartiere verso Mattia Battistini inizia a svilupparsi negli anni '50 e '60 con la costruzione di edifici a più piani e con scarsa regolamentazione a livello urbanistico. Con gli anni, comunque, la zona si è saldata al resto della città ed oggi è una zona periferica di Roma. Negli anni '80 con il proseguimento della linea "A" della metropolitana di Roma e l'apertura della stazione "Mattia Battistini" che dista a meno di 500 mt dagli immobili di cui alla presente procedura, creando un collegamento diretto con il centro della città. Sono presenti servizi di prima necessità quali scuole, mercati e strutture sanitarie quali il "Policlinico Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti ed "Il San Filippo Neri sulla Via Trionfale. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). A pochi Km di distanza insiste il Policlinico "Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 491, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 200.839,50

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

Il valore commerciale del bene n. 1 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.
L'appartamento, sito nella zona Battistini - Primavalle del Comune di Roma in Via Francesco Maria Torrigio 102 int. 1 ed individuato al Catasto di Roma al Fg 356 particella 491 sub 2 piano terra composto da ingresso/soggiorno pranzo, cucina, una camera da letto, un bagno ed un terrazzo a livello. L'unità immobiliare ha una superficie totale coperta lorda di ca Mq 54,60 ed il terrazzo ha uno sviluppo di ca 76,80.
Ad esso è annesso come accessorio il garage sito in Via Francesco Maria Torrigio 102 int. 4 -Roma - individuato al Catasto del Comune di Roma al Fg 356 particella 491 sub 1(Cat. C/6) posto al piano terra.
Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/1.
La superficie del bene 1 è stata ragguagliata, vedi Sezione "Consistenza immobile" della presente relazione, e computate in Mq 66,12.
Il valore unitario dell' immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:
1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Rif. secondo semestre 2025-: Fascia/zona: Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA) Codice di zona: D24, Microzona catastale n.:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale prendendo il valore (mediato)per le abitazioni civili pari ad € 2.875,00;
2) consultazione della banca dati delle quotazioni del Mercato immobiliare Roma: con un valore medio pari ad € 3200,00;
dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 3.037,50/mq.
Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare bene n. 1 avente superficie Mq 66,12 sarà
€ 3.037,50 x Mq 66,12 = € 200.839,50.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T
  Vedi Sezione Dati generali e ubicazione "BENE 1" di cui il presente "BENE 2" è accessorio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 34.171,88
  Il valore commerciale del bene n. 2 è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre allo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato e della domanda e dell'offerta.
  Il garage sito in Via Francesco Maria Torrigio 102 int. 4 -Roma - individuato al Catasto del Comune di Roma al Fg 356 particella 491 sub 1(Cat. C/6) posto al piano terra è accessorio dell'appartamento bene 1.
  L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di proprietà pari ad 1/1.
  La superficie è stata ragguagliata, vedi Sezione "Consistenza immobile" della presente relazione e computata in mq 11,25.
  Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:
  1) consultazione della banca dati delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio - Rif. secondo semestre 2025-: Fascia/zona: Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA) Codice di zona: D24, Microzona catastale n.:59, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, Destinazione: Residenziale prendendo il valore (mediato)per le abitazioni civili pari ad € 2.875,00;
  2) consultazione della banca dati delle quotazioni del Mercato immobiliare Roma: con un valore medio pari ad € 3200,00;

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

dalle quali fonti è scaturito il valore medio finale pari ad € 3.037,50/mq.
Pertanto il valore di stima dell'unità immobiliare bene n. 1 avente superficie Mq 66,12 sarà € 3.037,50 x Mq 11,25 = € 34.171,87.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T	66,12 mq	3.037,50 €/mq	€ 200.839,50	100,00%	€ 200.839,50
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T	11,25 mq	3.037,50 €/mq	€ 34.171,88	100,00%	€ 34.171,88
				Valore di stima:	€ 235.011,38

Valore di stima: € 235.011,38

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Lavorazioni nel bene 1 per demolizioni delle opere abusive e presentazione di una CILA in sanatoria e ripristino dello stato planimetrico catastale	10.000,00	€
Presentazione di una SCIA in Sanatoria e nuovo accatastamento	3.000,00	€
nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	5,00	%

Valore finale di stima: **€ 210.260,81**

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 19/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucca Luciano

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e giuramento (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VCA storico App.to
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - PLN catastale App.to
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetria rilievo stato dei luoghi (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VCA storico Garage
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Garage
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria rilievo stato dei luoghi Garage
- ✓ N° 11 Altri allegati - Contratto locazione
- ✓ N° 12 Altri allegati - Ispezione ipotecaria App.to (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Ispezione ipotecaria Garage (Aggiornamento al 20/04/2026)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 15 Altri allegati - Abitabilità 1959_329bis (Aggiornamento al 30/05/1959)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Stralcio progetto
- ✓ N° 17 Altri allegati - Richiesta Certificato inizio e fine lavori
- ✓ N° 18 Altri allegati - APE prot. n. 839167 del 05.09.2022
- ✓ N° 19 Altri allegati - Estratto conto condominiale BENE 1 e BENE 2 (Aggiornamento al 31/12/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Atto provenienza App.to
- ✓ N° 21 Altri allegati - Atto provenienza Garage
- ✓ N° 22 Altri allegati - RM_EI_106_2025_ Perizia per pubblicità

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T
  Oggetto di pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'immobile con destinazione abitazione individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 2, e dell'immobile con destinazione garage individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 1. Entrambi i cespiti si trovano nel quartiere di Primavalle, indicato con Q. XXVII (Municipio XIV di Roma Capitale) localizzato nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, all'interno del GRA, da cui dista ca 3,5 Km, tra la Via Boccea a sud e Via Trionfale a nord e precisamente in Via Francesco Maria Torrigio n. 102. Via Francesco Maria Torrigio è una traversa di Via dei Monti di Primavalle, strada che collega Via Mattia Battistini e il centro della borgata di Primavalle edificata negli anni trenta del secolo scorso e completata alla fine degli anni 50. La parte del quartiere verso Mattia Battistini inizia a svilupparsi negli anni '50 e '60 con la costruzione di edifici a più piani e con scarsa regolamentazione a livello urbanistico. Con gli anni, comunque, la zona si è saldata al resto della città ed oggi è una zona periferica di Roma. Negli anni '80 con il proseguimento della linea "A" della metropolitana di Roma e l'apertura della stazione "Mattia Battistini" che dista a meno di 500 mt dagli immobili di cui alla presente procedura, creando un collegamento diretto con il centro della città. Sono presenti servizi di prima necessità quali scuole, mercati e strutture sanitarie quali il "Policlinico Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti ed "Il San Filippo Neri sulla Via Trionfale. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). A pochi Km di distanza insiste il Policlinico "Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 491, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.9 di Sistemi e Regole Sc. 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all.). Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art. 51, Art. 52, Art. 53 delle NTA del PRG di Roma. Tipologia di strumento: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T
  Vedi Sezione Dati generali e ubicazione "BENE 1" di cui il presente "BENE 2" è accessorio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.9 di Sistemi e Regole Sc. 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all.). Sistema insediativo – Città da ristrutturare – Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali Art. 51, Art. 52, Art. 53 delle NTA del PRG di Roma. Tipologia di strumento: Programma Integrato DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. XIX3 Torrevecchia - Primavalle - Citta' da ristrutturare MUNICIPIO: XIV

Prezzo base d'asta: **€ 210.260,81**

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.260,81

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Maria Torrigio n. 102, interno 1, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 491, Sub. 2, Zc. 5, Categoria A4	**Superficie**	66,12 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in discreto stato di conservazione avrebbe comunque bisogno di ristrutturazione: i frontalini di alcuni balconi hanno necessità di manutenzione in quanto oggetto di ammaloramento a causa di infiltrazioni di acque piovane . L'appartamento si presenta in buono stato conservativo stante i lavori di ristrutturazione effettuati in anni recenti. Gli impianti relativi alla parte elettrica, gas, idrica, telefonica e televisiva sono funzionanti. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento sono i diritti pari al 100% della proprietà indivisa dell'immobile con destinazione abitazione,individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 2, e dell'immobile con destinazione garage individuato al Catasto di Roma al Fg 356 part.lla 491 sub 1. Entrambi i cespiti si trovano nel quartiere di Primavalle, indicato con Q. XXVII (Municipio XIV di Roma Capitale) localizzato nel quadrante nord-ovest del Comune di Roma, all'interno del GRA, da cui dista ca 3,5 Km, tra la Via Boccea a sud e Via Trionfale a nord e precisamente in Via Francesco Maria Torrigio n. 102. Via Francesco Maria Torrigio è una traversa di Via dei Monti di Primavalle, strada che collega Via Mattia Battistini e il centro della borgata di Primavalle edificata negli anni trenta del secolo scorso e completata alla fine degli anni 50. La parte del quartiere verso Mattia Battistini inizia a svilupparsi negli anni '50 e '60 con la costruzione di edifici a più piani e con scarsa regolamentazione a livello urbanistico. Con gli anni, comunque, la zona si è saldata al resto della città ed oggi è una zona periferica di Roma. Negli anni '80 con il proseguimento della linea "A" della metropolitana di Roma e l'apertura della stazione "Mattia Battistini" che dista a meno di 500 mt dagli immobili di cui alla presente procedura, creando un collegamento diretto con il centro della città. Sono presenti servizi di prima necessità quali scuole, mercati e strutture sanitarie quali il "Policlinico Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti ed "Il San Filippo Neri sulla Via Trionfale. Il Quartiere è servito dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.). A pochi Km di distanza insiste il Policlinico "Gemelli" sulla Via Pineta Sacchetti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Francesco Torrigio n. 102, interno 4, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 356, Part. 491, Sub. 1, Zc. 5, Categoria C6	**Superficie**	11,25 mq
Stato conservativo:	Il garage si presenta in buono stato conservativo. Gli impianti relativi alla parte elettrica sono funzionanti. E' corredato da motere elettrico per il sollevamento della serranda. Sul bene non possono essere applicati		

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418

	particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.
Descrizione:	Vedi Sezione Dati generali e ubicazione "BENE 1" di cui il presente "BENE 2" è accessorio.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

Firmato Da: LUCIANO LUCCA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2eff4e22ea017d58440179cbdb089418