

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Flavioni Loris, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. 278/2024 e R.G.E. 315/2024 riunite.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T.....	5
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14



Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1	17
Lotto 2	19
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 278/2024 del R.G.E.....	23
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 122.000,00	23
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2	25
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T.....	25



In data 28/11/2024, il sottoscritto Ing. Flavioni Loris, con studio in Via dei Granai di Nerva 63 - 00142 - Roma (RM), email l.flavioni@gmail.com, PEC l.flavioni@pec.ording.roma.it, Tel. +393394053353, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. della procedura esecutiva immobiliare RGE 278/2024 e in data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Con provvedimento del GE del 23/03/2025 alla RGE 278/2024 veniva riunita la procedura esecutiva immobiliare RGE 315/2024.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2 (Coord. Geografiche: 41.814116, 12.610072)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T (Coord. Geografiche: 41.814116, 12.610072)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 60B, SCALA A, INTERNO 4, PIANO 1-2

Appartamento bilivelli posto ai piani 1 e 2 della scala A di un edificio di maggiore consistenza, di 3 piani fuori terra e 1 interrato, con accesso dal civico 60B di Via di Torre Morena.

L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina.

L'appartamento pignorato, con accesso da vano scala sprovvisto di ascensore, è composto da: soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone al P1; tramite scala interna si accede al P2 sottotetto con finiture residenziali, composto da 2 locali, lavatoio, adibito a bagno, e terrazzino, da uno dei locali si accede a locali sottotetto di altezza inferiore a 1,50 m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 DI TORRE MORENA 62A,
INTERNO 13, PIANO T**

Posto auto scoperto distinto con il numero 13, posto su area scoperta, adibita a parcheggio privato, prospiciente il condominio di Via di Torre Morena 62A con accesso dal civico 62A di Via di Torre Morena.

L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per la RGE 278/2024.

per la RGE 278/2024, la relazione notarile del 15/04/2024 notaio Teresa Di Girolamo certifica la continuità delle trascrizioni nel ventennio del solo immobile n. 1. Per quanto riguarda le formalità, detta relazione, essendo antecedente, non certifica la trascrizione del pignoramento della procedura RGE 315/2024 del 27/05/2024.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta per la RGE 315/2024.

Per la RGE 315/2024 è stato depositato il certificato ipotecario speciale protocollo n. 239455 del 05/04/2024 relativo ad entrambi gli immobili. La documentazione non è completa, perché, essendo il certificato ipotecario antecedente, mancano le note delle trascrizioni dei pignoramenti della RGE 278/2024 del 12/04/2024, e della RGE 315/2024 del 27/05/2024.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Int. 5, vano scala, giardino int. 1, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	1-2
Soffitta	34,00 mq	39,00 mq	0,33	12,87 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				74,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile di piccola consistenza, non frazionabile in unità autonome in quanto la superficie minima di 45mq non sarebbe garantita per entrambe le nuove unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/06/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 1,27

		Piano 1-2
Dal 01/01/1992 al 15/10/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano 1-2
Dal 15/10/1998 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano 1-2
Dal 12/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 732,08 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 11/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 732,08 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1011	261	12	6	A2	6	4,5 vani	64 mq	732,08 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano modeste difformità al P1, con lo spostamento di un tramezzo e la realizzazione di un bagno al posto del lavatoio al P2, il tutto è meglio evidenziato nel paragrafo successivo "Regolarità edilizia", con l'evidenziazione dei costi necessari di regolarizzazione, e nell'allegato elaborato difformità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

La Sig. ra **** Omissis ****, risulta residente in Via Torre Morena 60B, Roma unitamente ai suoi due figli, dei quali uno è minorennе.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo dei locali, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, interni in legno.

PARTI COMUNI

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è servito da due corpi scala senza ascensore, discreto lo stato manutentivo del vano scale con pareti intonacate e tinteggiate e pavimenti marmo, lo stato generale di conservazione del fabbricato appare appena sufficiente con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura a falde inclinate, si evidenziano notevoli distacchi di intonaco e dei copriferrì in corrispondenza del tetto e che necessitano di interventi di manutenzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene pignorato si presenta con struttura in c.a. e tamponature in muratura e copertura a falde inclinate; prospetti intonacati e tinteggiati, si evidenziano notevoli distacchi di intonaco e dei copriferrì in corrispondenza del tetto e che necessitano di interventi di manutenzione. Per gli impianti, non sono state fornite le relative certificazioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas utilizzata anche per l'acqua calda sanitaria, l'appartamento si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo dei locali, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, interni in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** minorennе.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1998 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Filippo Rauccio	28/10/1998	16123	4366
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Il. di Roma 1	02/11/1998	66546	44019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	28/10/1998	1971			
Dal 12/02/2007 al 11/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Fabiana Togandi	12/02/2007	2192	1561
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Il. di Roma 1	14/02/2007	10130	29393
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 4	13/02/2007	1625			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2007
Reg. gen. 29394 - Reg. part. 5632
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Togandi Fabiana
Data: 12/02/2007
N° repertorio: 2193
N° raccolta: 1562

Note: NB: l'ipoteca conc. Amministrativa derivante da riscossione del 29/01/2024, RG 10385 RP 1385, inserita nel certificato ipocatastale della RGE 315/2024, risulta cancellata totalmente con annotazione n. 4044 el 11/04/2024.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/04/2024
Reg. gen. 44032 - Reg. part. 33493
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/05/2024
Reg. gen. 62997 - Reg. part. 47878
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note

Il verbale di Pignoramento del 27/05/2024 a favore del *** è relativo alla procedura esecutiva RG 315/2024, che è stata riunita alla procedura RG 278/2024 con provvedimento del GE del 23/03/2025.

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di una zona definita come: Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un edificio realizzato con concessione edilizia n.1401/C del 17/11/1986 e successiva concessione edilizia in variante n. 867/C del 27/07/1988; è stato eseguito accesso agli atti presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) del Comune di Roma, ed acquisita la documentazione relativa al progetto approvato, si sono rilevate delle difformità in relazione alla distribuzione interna dei locali al P1, consistenti nello spostamento del bagno e dell'angolo cottura rispetto al progetto, come meglio evidenziati nell'allegato "Difformità" e la realizzazione di un bagno in vece del locale lavatoio al P2/sottotetto, il tutto è regolarizzabile tramite CILA in sanatoria e nuovo accatastamento e ripristinando il locale lavatoio, per un costo presunto di € 8.500,00, comprensivo degli oneri (€ 291,24 per diritti di segreteria ed € 1.000,0 per sanzione).

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Immobile inserito in contesto condominiale, risultano debiti da parte dell'esecutata verso il Condominio, che sono stati oggetto di pignoramento.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta, per quanto concerne la procedura RGE 315/2024.

La relazione notarile del 15/04/2024 notaio Teresa Di Girolamo della RGE 278/2024 certifica solo l'immobile n. 1. L'immobile n. 2 non è stato inserito nella nota di trascrizione del pignoramento.

Per la RGE 315/2024 è stato depositato il certificato ipotecario speciale protocollo n. 239455 del 05/04/2024 relativo ad entrambi gli immobili. La documentazione non è completa, perché, essendo il certificato ipotecario antecedente, mancano le note delle trascrizioni dei pignoramenti della RGE 278/2024 del 12/04/2024, e della RGE 315/2024 del 27/05/2024.

TITOLARITÀ

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Posto auto sub 16, area di manovra, Via di Torre Morena, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	22,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/1998 al 07/04/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 38,73 Piano T
Dal 07/04/2000 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 38,73 Piano T
Dal 12/02/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Rendita € 38,73 Piano 1-2
Dal 09/11/2015 al 11/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6 Categoria C6 Cl.6, Cons. 25 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 38,73 Piano 1-2

I titolari catastali corrispondono ai titolari reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1011	1343	17	6	C6	6	25 mq	21 mq	38,73 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

La Sig. ra **** Omissis ****, risulta residente in Via Torre Morena 60B, Roma, unitamente ai suoi due figli, dei quali uno è minorenni.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo del bene immobile.

PARTI COMUNI

Immobile inserito in contesto condominiale: l'edificio è servito da corpo scala con ascensore, buono lo stato manutentivo esterno, anche in considerazione dell'edificazione abbastanza recente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva, per quanto indicato in atti, l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Posto auto con accesso da cancello carrabile motorizzato, la pavimentazione dell'area di parcheggio è in cemento "industriale".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2000 al 12/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Filippo Rauccio	07/04/2000	19953	5345
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	19/04/2000	31271	20525
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Avezzano	18/04/2000	876		
Dal 12/02/2007 al 11/07/2025	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Fabiana Togandi	12/02/2007	2192	1561
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	14/02/2007	10130	29393
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma 4	13/02/2007	1625		

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2007
Reg. gen. 29394 - Reg. part. 5632
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Togandi Fabiana
Data: 12/02/2007
N° repertorio: 2193
N° raccolta: 1562

Note: NB: l'ipoteca conc. Amministrativa derivante da riscossione del 29/01/2024, RG 10385 RP 1385, inserita nel certificato ipocatastale della RGE 315/2024, risulta cancellata totalmente con annotazione n. 4044 el 11/04/2024.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/05/2024
Reg. gen. 62997 - Reg. part. 47878
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note

Il verbale di Pignoramento del 27/05/2024 a favore del *** è relativo alla procedura esecutiva RG 315/2024, che è stata riunita alla procedura RG 278/2024 con provvedimento del GE del 23/03/2025; si segnala inoltre che sul posto auto non risulta trascritto il pignoramento della procedura RG 278/2024.

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di una zona definita come: Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (PRINT res. mun. X n. 6 Morena), ex art. 51, 52, 53 delle NTA del PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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. L'immobile non risulta dotato di certificato di abitabilità/agibilità.

L'immobile pignorato è inserito all'interno di un edificio realizzato con concessione edilizia n. 286/C del 19/03/1997 e successiva concessione edilizia in variante n. 485/C del 13/05/1998, successivamente volturata con concessione 631/C del 31/05/2000; è stato eseguito accesso agli atti presso il Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica (PAU) del Comune di Roma, ed acquisita la documentazione



relativa al progetto approvato, non si sono rilevate delle difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non necessita di certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Immobile inserito in contesto condominiale, risultano debiti da parte dell'esecutata verso il Condominio, che sono stati oggetto di pignoramento nella RGE 315/2024; non è stato possibile verificare l'esistenza di eventuali debiti dell'esecutata verso il condominio di Via di torre Morena 62A.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2 Appartamento bilivelli posto ai piani 1 e 2 della scala A di un edificio di maggiore consistenza, di 3 piani fuori terra e 1 interrato, con accesso dal civico 60B di Via di Torre Morena. L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e



centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina. L'appartamento pignorato, con accesso da vano scala sprovvisto di ascensore, è composto da: soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone al P1; tramite scala interna si accede al P2 sottotetto con finiture residenziali, composto da 2 locali, lavatoio, adibito a bagno, e terrazzino, da uno dei locali si accede a locali sottotetto di altezza inferiore a 1,50 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 138.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Marzo ed Aprile 2025 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato nello stesso edificio dell'immobile pignorato. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'appartamento oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 138.000,00, con un parametro unitario pari ad € 1.855,00/mq che risulta compreso nei parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona E10 (€ 1.650/mq. - € 2.350/mq.) ed all'interno di quello del Borsino immobiliare (€ 1.746/mq. - € 2.604/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2	74,37 mq	1.855,00 €/mq	€ 138.000,00	100,00%	€ 138.000,00
				Valore di stima:	€ 138.000,00

Valore di stima: € 138.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	5,00	%

Valore finale di stima: € 122.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T
Posto auto scoperto distinto con il numero 13, posto su area scoperta, adibita a parcheggio privato, prospiciente il condominio di Via di Torre Morena 62A con accesso dal civico 62A di Via di Torre Morena. L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento è stata effettuata con il metodo del confronto (Market Comparison Approach MCA), in accordo con quanto stabilito dagli IVS (Standard di Valutazione Internazionali) e dalle linee guida ABI, prendendo come comparabili atti di compravendita di due immobili compravenduti nei mesi di Marzo ed Aprile 2025 posti nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima, per i quali sono stati reperiti gli atti di compravendita presso la Conservatoria di Roma 1, il terzo comparabile è un appartamento, attualmente in vendita, ubicato nello stesso edificio dell'immobile pignorato. Il più probabile valore di mercato ottenuto per l'appartamento oggetto di stima risulta pertanto pari in CT ad € 12.000,00, con un parametro unitario pari ad € 550,00/mq che risulta lievemente superiore ai parametri dell'intervallo dei valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Zona E10 (€ 350/mq. - € 450/mq.) e di quello del Borsino immobiliare (€ 327/mq. - € 484/mq.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T	22,00 mq	550,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia vizi occulti	8,00	%



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

Roma, li 09/09/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Compravendita
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - Note iscrizioni ipotecarie
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Difformità
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2 Appartamento bilivelli posto ai piani 1 e 2 della scala A di un edificio di maggiore consistenza, di 3 piani fuori terra e 1 interrato, con accesso dal civico 60B di Via di Torre Morena. L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina. L'appartamento pignorato, con accesso da vano scala sprovvisto di ascensore, è composto da: soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone al P1; tramite scala interna si accede al P2 sottotetto con finiture residenziali, composto da 2 locali, lavatoio, adibito a bagno, e terrazzino, da uno dei locali si accede a locali sottotetto di altezza inferiore a 1,50 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di una zona definita come: Città da ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (PRINT res. mun. X n. 6 Morena), ex art. 51, 52, 53 delle NTA del PRG.

Prezzo base d'asta: € 122.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T Posto auto scoperto distinto con il numero 13, posto su area scoperta, adibita a parcheggio privato, prospiciente il condominio di Via di Torre Morena 62A con accesso dal civico 62A di Via di Torre Morena. L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Secondo il PRG vigente (Approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio avvenuta il 14 marzo 2008) l'immobile oggetto di pignoramento ricade all'interno di una zona definita come: Città da



ristrutturare - Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali (PRINT res. mun. X n. 6 Morena), ex art. 51, 52, 53 delle NTA del PRG.



Prezzo base d'asta: € 11.000,00




SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 278/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 60B, scala A, interno 4, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 261, Sub. 12, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	74,37 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo dei locali, si evidenziano pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, interni in legno.		
Descrizione:	Appartamento bilivelli posto ai piani 1 e 2 della scala A di un edificio di maggiore consistenza, di 3 piani fuori terra e 1 interrato, con accesso dal civico 60B di Via di Torre Morena. L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina. L'appartamento pignorato, con accesso da vano scala sprovvisto di ascensore, è composto da: soggiorno di ingresso con angolo cottura, camera da letto, bagno e balcone al P1; tramite scala interna si accede al P2 sottotetto con finiture residenziali, composto da 2 locali, lavatoio, adibito a bagno, e terrazzino, da uno dei locali si accede a locali sottotetto di altezza inferiore a 1,50 m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****, unitamente ai figli **** Omissis **** e **** Omissis **** minorene.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Torre Morena 62A, interno 13, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1011, Part. 1343, Sub. 17, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	22,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione, comunque correlate con il normale utilizzo del bene immobile.		
Descrizione:	Posto auto scoperto distinto con il numero 13, posto su area scoperta, adibita a parcheggio privato, prospiciente il condominio di Via di Torre Morena 62A con accesso dal civico 62A di Via di Torre Morena.		

	<p>L'immobile è ubicato in zona periferica sud di Roma, all'esterno del GRA, in località Morena, posta lungo la Via Anagnina al limite del territorio del Comune di Ciampino; trattasi di area a prevalente destinazione residenziale, caratterizzata da edifici di massimo 4/5 piani fuori terra, realizzati a partire dagli anni 60, con grado di finitura medio e con realizzazioni più recenti, a partire dagli anni 90 circa, di livello medio alto. Nella zona sono presenti numerose attività commerciali di vicinato, soprattutto lungo Via dei Settemetri, e centri commerciali con strutture di grande distribuzione posti soprattutto in località Tor Vergata (CC Romanina, Leroy Merlin, ecc), buona la dotazione di servizi in genere, mentre risultano scarsi i collegamenti tramite i mezzi pubblici limitati ad alcune linee periferiche tramite le quali sono raggiungibili la stazione FS di Ciampino ed il capolinea Metro A Anagnina.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta attualmente occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 60B, SCALA A,
INTERNO 4, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2007
Reg. gen. 29394 - Reg. part. 5632
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Togandi Fabiana
Data: 12/02/2007
N° repertorio: 2193
N° raccolta: 1562
Note: NB: l'ipoteca conc. Amministrativa derivante da riscossione del 29/01/2024, RG 10385 RP 1385, inserita nel certificato ipocatastale della RGE 315/2024, risulta cancellata totalmente con annotazione n. 4044 el 11/04/2024.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 12/04/2024
Reg. gen. 44032 - Reg. part. 33493
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Roma il 27/05/2024
Reg. gen. 62997 - Reg. part. 47878
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI TORRE MORENA 62A, INTERNO 13, PIANO
T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/02/2007
Reg. gen. 29394 - Reg. part. 5632
Importo: € 320.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Rogante: Togandi Fabiana

Data: 12/02/2007

N° repertorio: 2193

N° raccolta: 1562

Note: NB: l'ipoteca conc. Amministrativa derivante da riscossione del 29/01/2024, RG 10385 RP 1385, inserita nel certificato ipocatastale della RGE 315/2024, risulta cancellata totalmente con annotazione n. 4044 el 11/04/2024.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Roma il 27/05/2024

Reg. gen. 62997 - Reg. part. 47878

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

