

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giachini Tiranni Silvia, nell'Esecuzione Immobiliare 613/2025 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T.....	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2.....	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T ...	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2.....	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T ...	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2.....	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T ...	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T ...	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14



INCARICO

All'udienza del 26/01/2026, il sottoscritto Arch. Giachini Tiranni Silvia, con studio in Via Cardinal Sanfelice 5 - 00167 - Roma (RM), email arch.giachini@gmail.com, PEC s.giachini@pec.archrm.it, Tel. 066623329, Fax 066623329, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/02/2026 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 Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

L'immobile è inserito in un contesto residenziale grazioso, caratterizzato da piccole villette a schiera con cortile antistante. Esso presenta un aspetto gradevole; tuttavia, le violazioni edilizie riscontrate sia all'interno sia all'esterno ne vanificano qualsiasi descrizione positiva, in quanto necessitano di un completo ripristino dello stato originario dell'intero manufatto consistente in un ampio monolocale con bagno ed annessa grande cantina.

Lo stato dei luoghi è documentato nell'allegato fotografico. Situato tra le zone di Lunghezza e Colli Monfortani, lungo la Via Prenestina Nuova è comodamente raggiungibile mediante i bus 45, 51, 75, N075 e dai treni delle linee R, RV e FL2. Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Al garage si accede mediante una rampa condominiale e uno comodo spazio di manovra. Esso risulta particolarmente ampio e consente di destinare una porzione per la conservazione di oggetti. L'autorimessa è situata tra le zone di Lunghezza e Colli Monfortani, lungo la Via Prenestina Nuova. È comodamente raggiungibile mediante i bus 45, 51, 75, N075 e dai treni delle linee R, RV e FL2. Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

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



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, 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 ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

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 ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

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

- ***

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

- *** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

L'immobile confina con il Sub 16, Sub 12, sub 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

L'immobile confina con sub 1, Sub 2, Sub 28

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	56,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

La Planimetria Catastale comprende anche un S1 cantina che è stato modificata ed integrata senza titolo all'abitazione con funzioni abitative.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	27,00 mq	27,00 mq	1	27,00 mq	2,85 m	S2
Totale superficie convenzionale:				27,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2010 al 22/12/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4737, Sub. 14, Zc. 6 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 371,43 Piano T
Dal 22/12/2010 al 10/02/2026		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4737, Sub. 14 Categoria A7 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 56 mq Rendita € 374,43 Piano T

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2010 al 22/12/2010	***	Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4737, Sub. 29 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 108,77 Piano S2
Dal 22/12/2010 al 10/02/2026		Catasto Fabbricati Fg. 669, Part. 4737, Sub. 29 Categoria C6 Cl.12, Cons. 27 Superficie catastale 29 mq Rendita € 108,77 Piano S2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	669	4737	14		A7	4	2,5 vani	56 mq	374,43 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella visura catastale non risulta erroneamente indicato il piano S1, sebbene ne sia depositata la relativa planimetria.
L'immobile presenta modifiche consistenti, strutturali, interne ed esterne meglio descritte nel capitolo Regolarità Edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	669	4737	29	6	C6	12	27mq	29 mq	108,77 €	S2	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

L'immobile è in buono stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Lo stato conservativo è buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T



L'edificio ha la struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni pieni e forati. E' rivestito in intonaco civile esterno ed interno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

L'edificio ha la struttura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni pieni e forati. E' rivestito in intonaco civile esterno ed interno.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, dalla sua compagna e dai tre figli minori (All.1 Verbale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua compagna (All.1 Verbale di sopralluogo)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1959 al 18/07/2005	***	Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oreste De Francesco	05/09/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/09/1959	50774	33572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 28/07/2005 al ***
22/12/2010

Atto tra vivi - compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bellelli Elvira	28/07/2005	51456	13494
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	04/08/2005	110155	64866
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Atto tra vivi - compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Bellelli Elvira	22/12/2010	60133/18018	18018
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma	18/01/2011	4020	2574
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/1959 al *** 18/07/2005		Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Oreste De Francesco	05/09/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	14/09/1959	50774	33572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/07/2005 al *** 22/12/2010		Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellelli Elvira	28/07/2005	51456	13494
		Trascrizione			



*** Dal 18/01/2011 al 10/02/2026		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	04/08/2005	11015E	64866
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto tra vivi - compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Bellelli Elvira	22/12/2010	60133/18018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma		4020	2574
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo Edilizio
 Iscritto a Roma il 02/09/2010
 Reg. gen. 109574 - Reg. part. 25186
 Importo: € 5.400.000,00
 A favore di Banca di credito cooperativa di roma - società
 Contro ***
 Capitale: € 270.000,00
 Note: - Comunicazione n° 18616 del 31 ottobre 2017 di estinzione parziale avvenuta il 9 ottobre 2017.
 Cancellazione parziale eseguita in data 9 novembre 2017 - Comunicazione n° 11256 del 2 luglio 2020 di estinzione parziale avvenuta il 13 luglio 2020. Cancellazione parziale eseguita ni data 13 agosto 2020 - Comunicazione n° 906 del 15 gennaio 2021 di estinzione parziale avvenuta il 24 ottobre 2016.
 Cancellazione parziale eseguita in data 18 gennaio 2021

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma il 24/06/2025
 Reg. gen. 80649 - Reg. part. 58989
 Quota: 1/1



A favore di ***

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo
Iscritto a Roma il 02/09/2010
Reg. gen. 109574 - Reg. part. 25186
Importo: € 5.400.000,00
A favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Roma-società Cooperativa
Contro ***
Capitale: € 270.000,00

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 24/06/2025
Reg. gen. 80649 - Reg. part. 58989
Quota: 1/1
A favore di ***

- Comunicazione n° 18616 del 31 ottobre 2017 di estinzione parziale avvenuta il 9 ottobre 2017. Cancellazione parziale eseguita in data 9 novembre 2017.
- Comunicazione n° 11256 del 2 luglio 2020 di estinzione parziale avvenuta il 13 luglio 2020. Cancellazione parziale eseguita in data 13 agosto 2020.
- Comunicazione n° 906 del 15 gennaio 2021 di estinzione parziale avvenuta il 24 ottobre 2016. Cancellazione parziale eseguita in data 18 gennaio 2021.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

L'immobile ricade in zona O di PRG inserita nel Piano Particolareggiato n.1: Sistema insediativo della Città della Trasformazione. Ambito a Pianificazione Particolareggiata definita: art. 62. Zona O n. 18 Castelforte Osa Sant'Elia approvato con D.G.R.L. n.2013 del 21-12-2001: Comparto soggetto a convenzione n.45.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

L'immobile ricade in zona O di PRG inserita nel Piano Particolareggiato n.1: Sistema insediativo della Città della Trasformazione. Ambito a Pianificazione Particolareggiata definita: art. 62. Zona O n. 18 Castelverde Osa Sant'Elia approvato con D.G.R.L. n.2013 del 21-12-2001: Comparto soggetto a convenzione n.45.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

L'immobile è titolare del:

Progetto 29140/05 la Licenza Edilizia del 9/11/2007 approvato con:

- Permesso di Costruire n. 122 del 13/02/08;

- DIA 24 aprile 1008 Prot. 27208;

- DIA 8 luglio 2010;

Comunicazione di Fine lavori 21 sett. 2010;

- Agibilità domanda del 13 dic.2010 Prot. 73648 T che non risulta concessa.

L'immobile presenta modifiche consistenti, strutturali, interne ed esterne anche in riferimento all'Atto d'obbligo presente nel Progetto iniziale allegato :

nel piano rialzato è evidente l'inclusione del terrazzo nella superficie dell'appartamento e la divisione del locale soppalcato.

nel piano sottostante, originariamente adibito a cantina, locale tecnico e intercapedine, la trasformazione in bagno, camera matrimoniale, cameretta e spogliatoio;

alcune murature, graficamente riportate come portanti, appaiono sostituite da pilastri.

Nello stato attuale, non è possibile autorizzare l'aumento della superficie residenziale utile; pertanto, vanno considerati i costi per la messa in pristino e il successivo aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

L'immobile è titolare del:

Progetto 29140/05 la Licenza Edilizia del 9/11/2007 approvato con

Permesso di Costruire n. 122 del 13/02/08;

DIA 24 aprile 2008 Prot. 27208;

DIA 8 luglio 2010;

Comunicazione di Fine lavori 21 sett. 2010;

Agibilità domanda del 13 dic.2010 Prot. 73648 T;

L'Agibilità non risulta concessa.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.9, EDIFICIO B, INTERNO 1D, PIANO T

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

L'importo medio di spese condominiali di € 50,00 è comprensivo di quelle del Box auto.

L'Amministratore mi indicava un credito di € 4.526,73 al 27 aprile 2026.

I millesimi dell'appartamento 33,856; del box 4,658.

Le parti Comuni a tutti i condomini risultano essere:

- L'intero suolo su cui sorgono gli immobili;
- gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione delle singole unità.
- quanto previsto dall'art. 1117 del C.C.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ABBATEGGIO N.19, INTERNO 3, PIANO S2

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

Le risultanze delle obbligazioni condominiali sono incluse in quelle dell'appartamento Bene 1.

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 Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T
L'immobile è inserito in un contesto residenziale grazioso, caratterizzato da piccole villette a schiera con cortile antistante. Esso presenta un aspetto gradevole; tuttavia, le violazioni edilizie riscontrate sia all'interno sia all'esterno ne vanificano qualsiasi descrizione positiva, in quanto necessitano di un completo ripristino dello stato originario dell'intero manufatto consistente in un ampio monolocale con



bagno ed annessa grande cantina. Lo stato dei luoghi è documentato nell'allegato fotografico. Situato tra le zone di Lunghezza e Colli Monfortani, lungo la Via Prenestina Nuova è comodamente raggiungibile mediante i bus 45, 51, 75, N075 e dai treni delle linee R, RV e FL2. Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4737, Sub. 14, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 100.800,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2

Al garage si accede mediante una rampa condominiale e uno comodo spazio di manovra. Esso risulta particolarmente ampio e consente di destinare una porzione per la conservazione di oggetti. L'autorimessa è situata tra le zone di Lunghezza e Colli Monfortani, lungo la Via Prenestina Nuova. È comodamente raggiungibile mediante i bus 45, 51, 75, N075 e dai treni delle linee R, RV e FL2. Nelle immediate vicinanze si trovano scuole primarie, istituti superiori, farmacie, ambulatori medici, centri sportivi e centri commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 669, Part. 4737, Sub. 29, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Abbateggio n.9, edificio B, interno 1D, piano T	56,00 mq	1.800,00 €/mq	€ 100.800,00	100,00%	€ 100.800,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Abbateggio n.19, interno 3, piano S2	27,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
Valore di stima:					€ 127.800,00

Valore di stima: € 127.800,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30.000,00	€
Spese condominiali insolute	4.526,00	€

Valore finale di stima: € 80.494,00



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 19/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Giachini Tiranni Silvia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Atto di Provenienza 2005
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di Provenienza 2010
- ✓ N° 4 Altri allegati - Mappale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visura Storico Catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura Ipocatastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Appartamento Planimetria catastale
- ✓ N° 8 Altri allegati - Garage Planimetria Catastale
- ✓ N° 9 Altri allegati - Rilievi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Autorizzazioni Amministrative
- ✓ N° 11 Altri allegati - Grafici del Progetto approvato e Atto d'Obbligo
- ✓ N° 12 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 13 Altri allegati - Valutazioni
- ✓ N° 14 Altri allegati - Rate Condominiali insolute
- ✓ N° 15 Altri allegati - Millesimi Condominiali
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di Condominio

