

Tribunale di Roma

IV Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. ssa Federica D'AMBROSIO

PROC. 1259/2024

Promossa da:

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Rappresentata e difesa dall'Avv. \*\*\*\*\*

Pec: \*\*\*\*\*

Contro:

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Esperto Estimatore: Architetto Cristiana Pacchiarotti

Custode: Avvocato Rosita Vallone

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

(che sostituisce la precedente: ad integrazione e rettifica)



# TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pacchiarotti Cristiana, nell'Esecuzione Immobiliare 1259/2024 del R.G.E.



*Municipio XI*



*Abitazione e due posti auto scoperti, siti in Via Cristoforo Sabbadino n.126 – Loc. Piana del Sole*



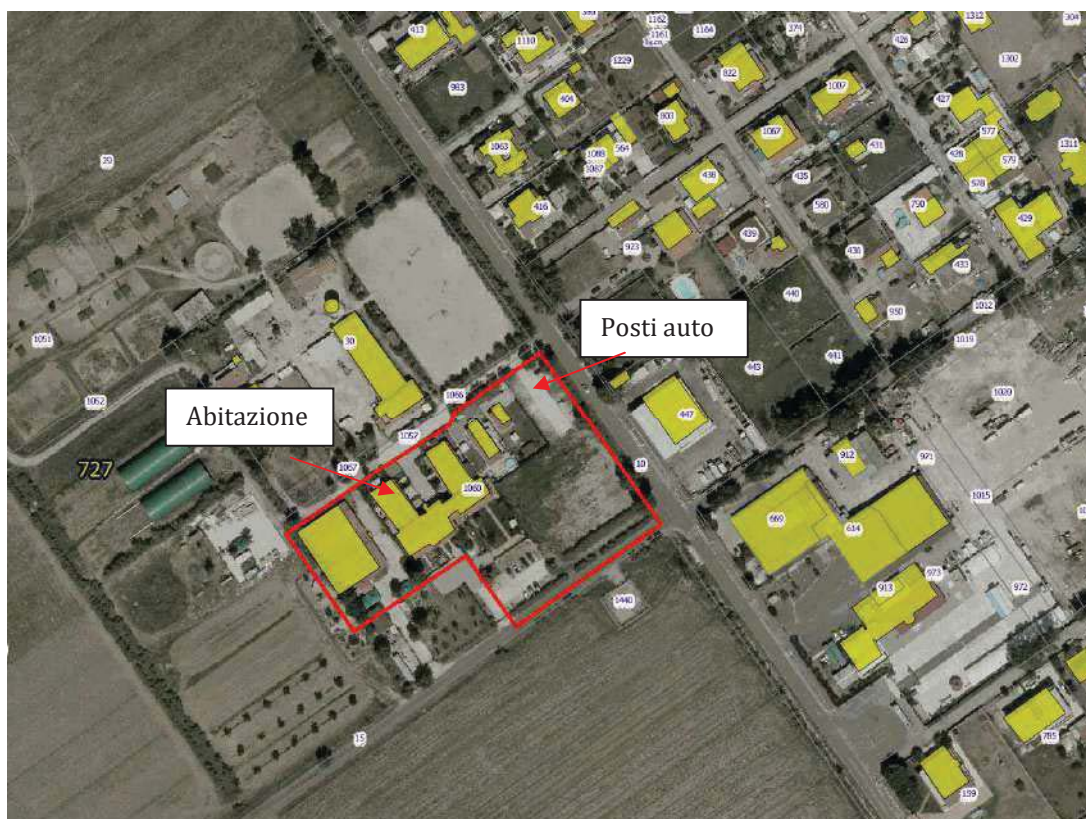
## INCARICO

Il sottoscritto Architetto Pacchiarotti Cristiana, con studio in Via Gregorio VII - 00165 - Roma (RM), e mail: cristipacchiarotti@gmail.com, PEC: c.pacchiarotti@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13.02.2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Al fine di assolvere il proprio mandato, il sottoscritto Esperto Stimatore, in seguito all' avviso al debitore esecutato, da parte del Custode nominato, ha effettuato l'accesso presso il compendio pignorato nelle date del 28.03.2025 e 08.04.2025 congiuntamente all'Avv. Rosita Vallone, in qualità di Custode nominato ed ha proceduto alle verifiche metriche e fotografiche. Sulla base degli elementi raccolti durante il sopralluogo, dopo aver verificato la documentazione agli atti ed effettuato le visure presso la Conservatoria di Roma 1, gli uffici del Catasto, l'Ufficio Archivio del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, gli Uffici del Condo Edilizio, espone il risultato del lavoro svolto.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 6, piano T (Coord. Geografiche: 41,81887°N12,31122°E)
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto, ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 33, piano T (Coord. Geografiche: 41,81887°N12,31122°E)
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto, ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 34, piano T (Coord. Geografiche: 41,81887°N12,31122°E)



Stralcio Web-Gis



## DESCRIZIONE

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

### SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione disposta su due livelli all'interno di un edificio a destinazione residenziale. Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno. Sono inoltre presenti due corti pavimentate, una posta sul fronte e l'altra sul retro dell'abitazione. Il piano primo è costituito da una soffitta. Completano la proprietà due posti auto ubicati in prossimità dell'ingresso, all'interno di un'area destinata a parcheggio del complesso immobiliare.

### URBANISTICA

L'immobile si trova nel Municipio XI, in località "Piana del Sole", una zona edilizia non pianificata situata nella piana alluvionale adiacente al Comune di Fiumicino, tra l'autostrada per Civitavecchia, quella per Fiumicino e Via della Muratella. L'area è in parte inserita nella Riserva Naturale del Litorale Romano, e presenta un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di aree verdi protette. Il Municipio XI è suddiviso in sette quartieri: Marconi, Portuense, Magliana, Trullo, Corviale, Ponte Galeria e Piana del Sole, ognuno con caratteristiche urbanistiche, economiche, sociali e culturali differenti. Le zone più periferiche, come Magliana Vecchia, Ponte Galeria e Piana del Sole, sono interessate da una crescita urbanistica progressiva, accompagnata da un sensibile incremento demografico.

### SERVIZI

L'immobile non gode di una posizione particolarmente favorevole rispetto ai principali servizi. Le strutture pubbliche e private non risultano facilmente raggiungibili a piedi. È presente un esercizio commerciale situato lungo la strada principale.



*Foto dell'area limitrofa*

- La vendita dei beni non è soggetta a IVA.
- Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



- Gli immobili non risultano realizzati 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** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 6, piano T
- **Bene N° 2** - Posto auto scoperto, ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 33, piano T
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto, ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 34, piano T



Estratto di mappa

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T



**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*

Si rappresenta che alla data dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento (atto di compravendita del 29.05.2007), i debitori esecutati risultavano di stato civile libero. Alla data del pignoramento (nota di trascrizione del 23.12.2024), i medesimi risultano **separati legalmente** con provvedimento del Tribunale di Roma del 12.05.2015 n. 74578/2014. I debitori esecutati avevano contratto il matrimonio in data \*\*\*\*\*

## CONFINI

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Igor Genghini (Rep. 15138 del 29.05.2007), la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti:

*"(...) piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Roma, Località "Piana del Sole" o "Ponte Galeria", avente accesso da Via Cristoforo Sabbadino civico 126, e precisamente:*

*a) **appartamento** posto al piano terra, distinto con il numero interno sei, composto da soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio e due porzioni di giardino antistanti e retrostanti l'appartamento, con sovrastante locale soffitta e locale sottotetto al piano secondo, confinante con vano scala, appartamento interno cinque, appartamento interno*



sette, spazio condominiale, salvo altri; ..."

Prendendo come riferimento il Nord indicato nella planimetria catastale, il bene in esame confina: a Nord-Est area condominiale e giardino appartamento int.5, Sud-Est appartamento int.5, sud-Ovest appartamento int.7

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Igor Genghini (Rep. 15138 del 29.05.2007), la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti:

"(...) piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Roma, Località "Piana del Sole" o "Ponte Galeria", avente accesso da Via Cristoforo Sabbadino civico 126, e precisamente:

... b) posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero trentatre, confinante con posto auto numero trentadue, posto auto numero trentaquattro, area di manovra, salvo altri; (...)"

Prendendo come riferimento il Nord indicato nella planimetria catastale, il bene in esame confina: a Nord-Est area di manovra, Sud-Est posto auto 34 e giardino, sud-Ovest posto auto 32 e giardino

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

Come indicato nell'atto di compravendita del Notaio Igor Genghini (Rep. 15138 del 29.05.2007), la descrizione del bene in esame ed i confini risultano essere i seguenti:

"(...) piena proprietà della porzione immobiliare sita in Comune di Roma, Località "Piana del Sole" o "Ponte Galeria", avente accesso da Via Cristoforo Sabbadino civico 126, e precisamente:

... c) posto auto scoperto sito al piano terra, distinto con il numero trentaquattro, confinante con posto auto numero trentatre, posto auto numero trentacinque, area di manovra, salvo altri ..."

Prendendo come riferimento il Nord indicato nella planimetria catastale, il bene in esame confina: a Nord-Est area di manovra, Sud-Est posto auto 35 e giardino, sud-Ovest posto auto 33 e giardino

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,70 m	T
Soffitta	23,00 mq	24,50 mq	0,33	8,09 mq	variabile	1
Giardino pavimentato	36,00 mq	37,00 mq	0,18	6,66 mq	0,00 m	T
Giardino pavimentato	17,00 mq	18,00 mq	0,18	3,24 mq	0,00 m	T
Sottotetto	11,00 mq	12,00 mq	0,33	3,96 mq	variabile	1
Totale superficie convenzionale:				83,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>83,95 mq</b> <b>arr. 84,00 mq</b>	
--	---	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le superfici sopra indicate, espresse in forma arrotondata, sono state rilevate in sede di sopralluogo e desunte dalla planimetria catastale, al netto dei lavori realizzati privi di titolo edilizio.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	15,00 mq	15,00 mq	1	15,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>24/02/2005</b> al <b>29/05/2007</b>	***** S.R.L. (CF *****) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 727, Part. 1060, Sub. 518, Zc. 6 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 78/84 mq Rendita € 557,77 Piano T Graffato sub. 519/sub.520 (corti)
Dal <b>29/05/2007</b> alla data di stesura	***** (CF	Catasto <b>Fabbricati</b>



della presente relazione	***** nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2  ***** (CF ***** nata a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Fg. 727, Part. 1060, Sub. 518, Zc. 6 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 78/84 mq Rendita € 557,77 Piano T Graffato sub. 519/sub.520 (corti)
--------------------------	---	--

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2005 al 29/05/2007	*****S.R.L. (CF *****) sede in ***** (**) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 727, Part. 1060, Sub. 570, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 29/05/2007 alla data di stesura della presente relazione	***** (CF *****) ***** nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2  ***** (CF *****) ***** nata a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 727, Part. 1060, Sub. 570, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 32,54 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/02/2005 al 29/05/2007	***** S.R.L. (CF *****) sede in ***** (**) Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 727, Part. 1060, Sub. 571, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 32,54 Piano T
Dal 29/05/2007 alla data di stesura della presente relazione	***** (CF *****) ***** nato a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2  ***** (CF *****) ***** nata a ***** (**) il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 727, Part. 1060, Sub. 571, Zc. 6 Categoria C/6 Cl.8, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 32,54 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	727	1060	518	6	A/2	5	4 vani	78/84 mq	557,77 €	T	sub 519 – sub 520 (corti)

Corrispondenza catastale

- Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato, sono emerse difformità tra l’ultima planimetria depositata al Catasto e lo stato attuale dei luoghi. In particolare:

Piano Terra (PT):

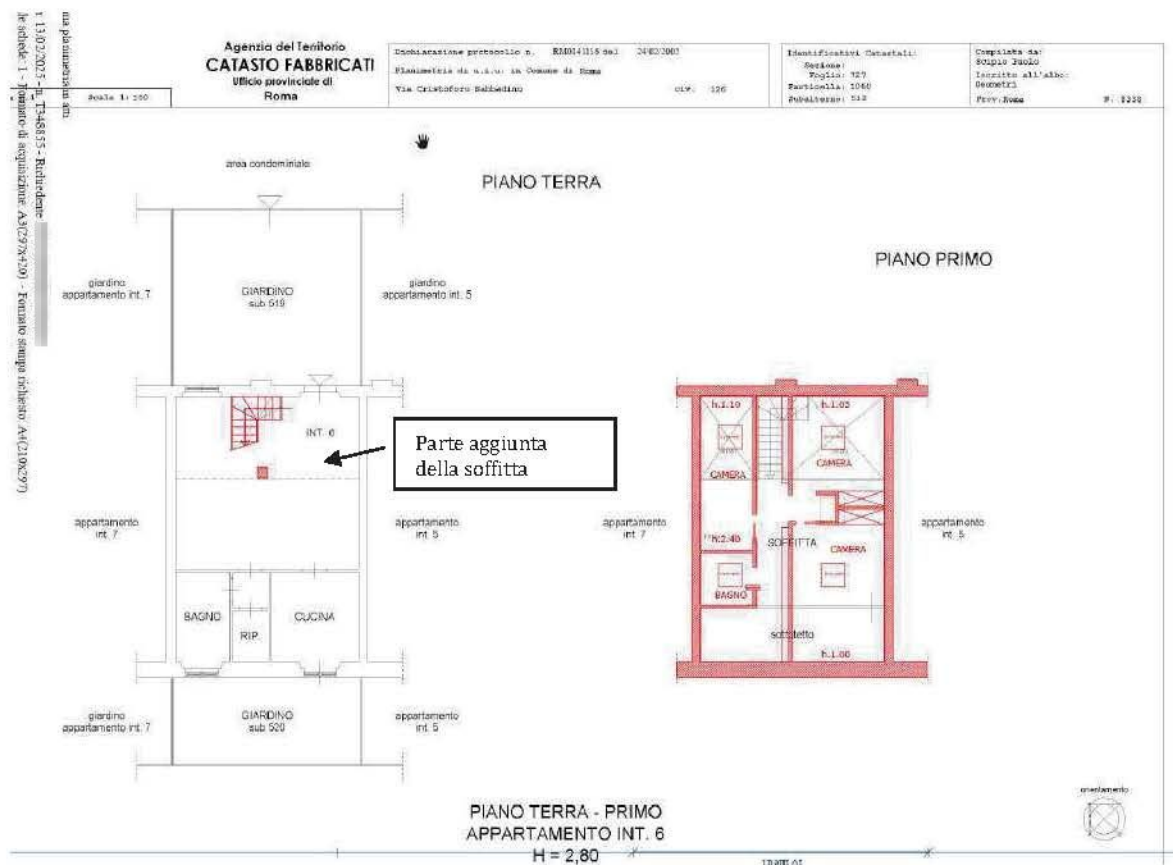
- È stata modificata la scala in legno che conduce al piano superiore: i primi gradini risultano ora accessibili direttamente dall’ingresso;
- È stato realizzato un pilastro centrale nel soggiorno, presumibilmente a sostegno dell’ampliamento del piano superiore. Tale elemento non è rappresentato nella planimetria catastale.
- Le altezze rilevate variano da h.2,67 a h.2,63

Piano Primo (P1°):

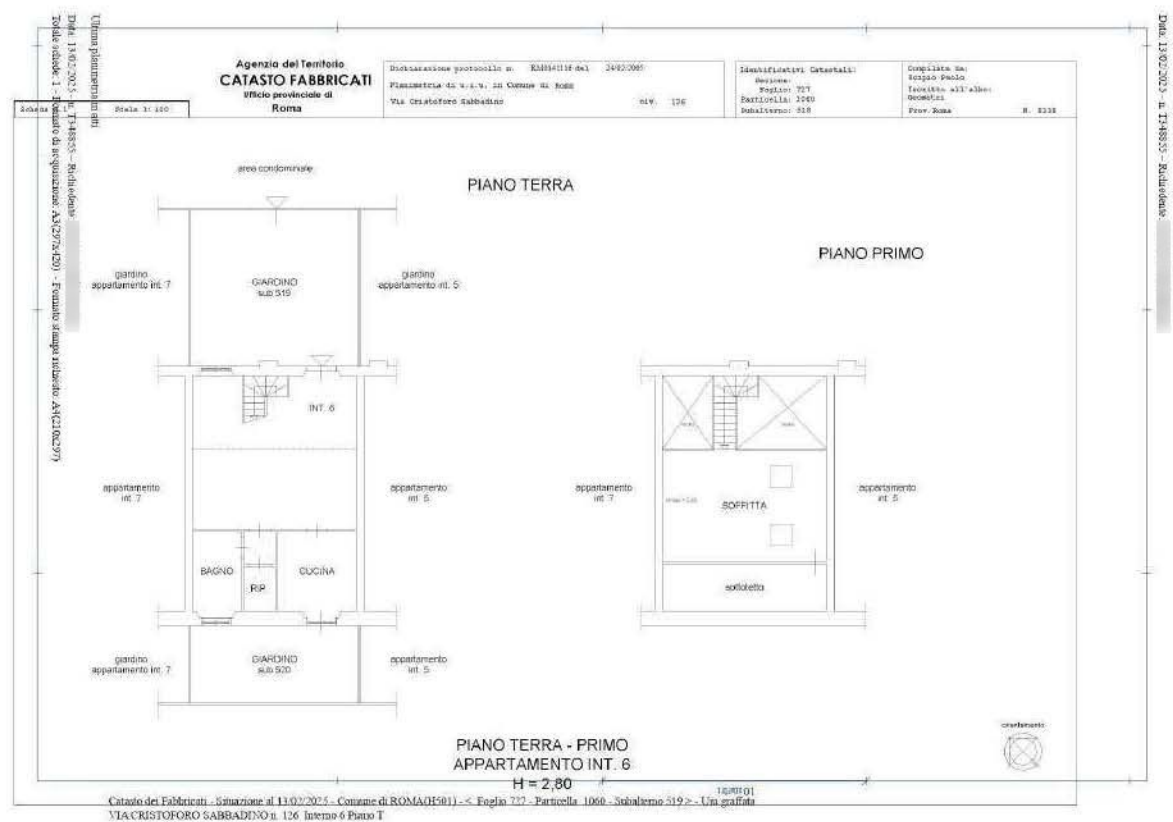
- La soffitta è stata ampliata internamente mediante l’integrazione del sottotetto;
- Sono state ricavate tre camere ed un bagno. Le camere presentano copertura inclinata con altezze variabili (da 1,00 m a 2,40 m);
- Sono stati inoltre realizzati due nuovi lucernai e riposizionati quelli esistenti

Per l’analisi della regolarizzazione delle suddette difformità si rimanda al paragrafo “Regolarità edilizia”, poiché per l’immobile in oggetto risultano presentate diverse istanze di concessione edilizia in sanatoria, relative al cambio di destinazione d’uso da magazzino ad abitazione e alla realizzazione del soppalco. Per tali istanze, risulta attualmente notificato un preavviso di rigetto da parte dell’Ufficio Condono.





*Sovrapposizione dello stato dei luoghi con la planimetria catastale*



*Ultima planimetria catastale in atti*





Modifica della scala in legno e realizzazione nuovo pilastro



Ampliamento soffitta (realizzazione nuovo solaio)



Camera e lucernaio ricavati nella soffitta



Camera e lucernaio ricavati nella soffitta





Bagno e lucernaio ricavati nella soffitta    Soffitta

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	727	1060	570	6	C/6	8	15 mq	15 mq	32,54 €	T	

**Corrispondenza catastale**

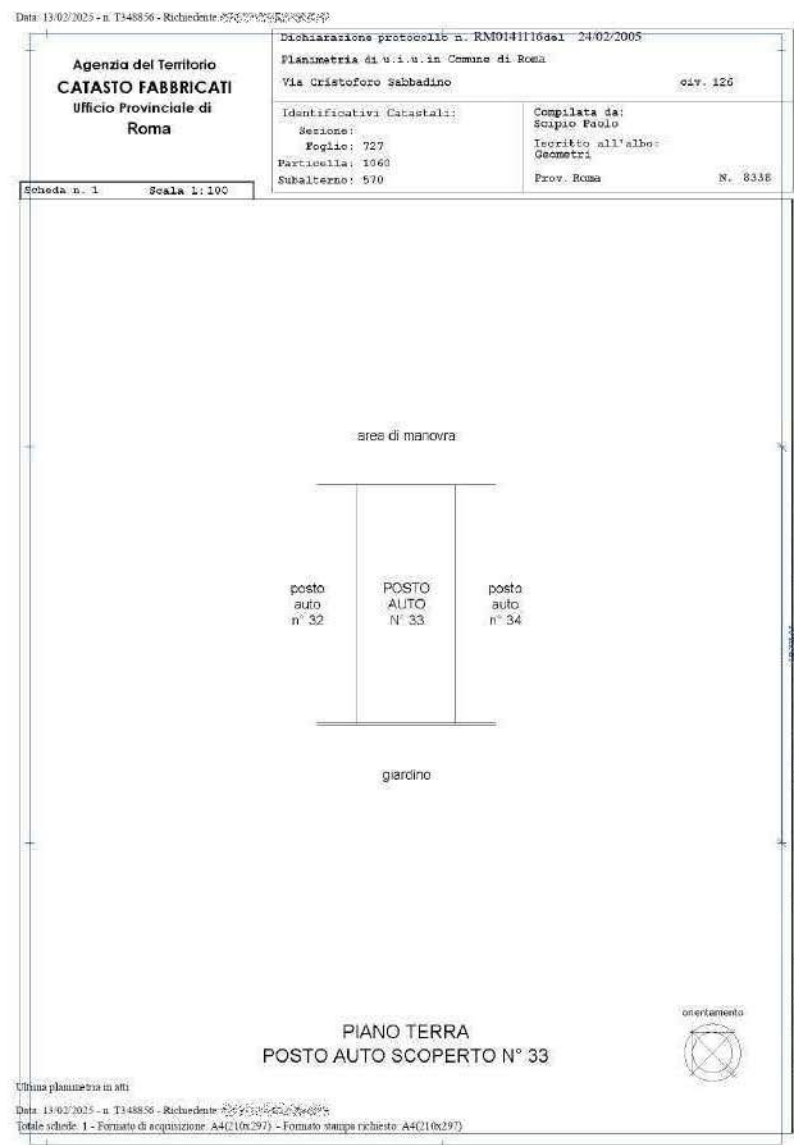
- Sussiste corrispondenza catastale.

In seguito al sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato, si rappresenta che il posto auto oggetto di pignoramento risulta conforme alla planimetria catastale. Tuttavia, lo stesso è identificato con il numero 6, riportato sulla rete di recinzione che delimita fisicamente l'area destinata al parcheggio e corrispondente all'unità immobiliare principale. Nella planimetria catastale, il medesimo posto auto risulta invece individuato con il numero 33, determinando così una difformità tra la numerazione fisica e quella catastale. Per sanare tale difformità sarà necessario chiedere all'Amministratore di Condominio di numerare correttamente i posti auto come indicato sulla planimetria catastale.





Posto auto individuato catastalmente al n. 33



Ultima planimetria catastale in atti



**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	727	1060	571	6	C/6	8	15 mq	15 mq	32,54 €	T	

**Corrispondenza catastale**

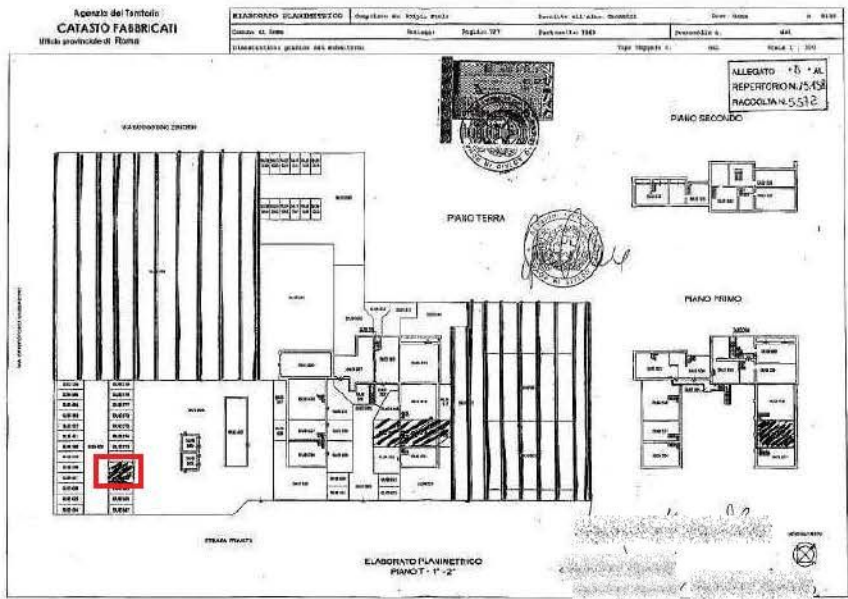
- Sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato, si rappresenta che il posto auto oggetto di pignoramento risulta conforme alla planimetria catastale ma non risulta identificato da alcun numero sul posto. Tuttavia, nella planimetria catastale lo stesso posto auto è individuato con il numero 34, e la sua posizione è desumibile dall’elaborato planimetrico allegato all’atto di compravendita. Per sanare tale difformità sarà necessario chiedere all’Amministratore di Condominio di numerare correttamente i posti auto come indicato sulla planimetria catastale.

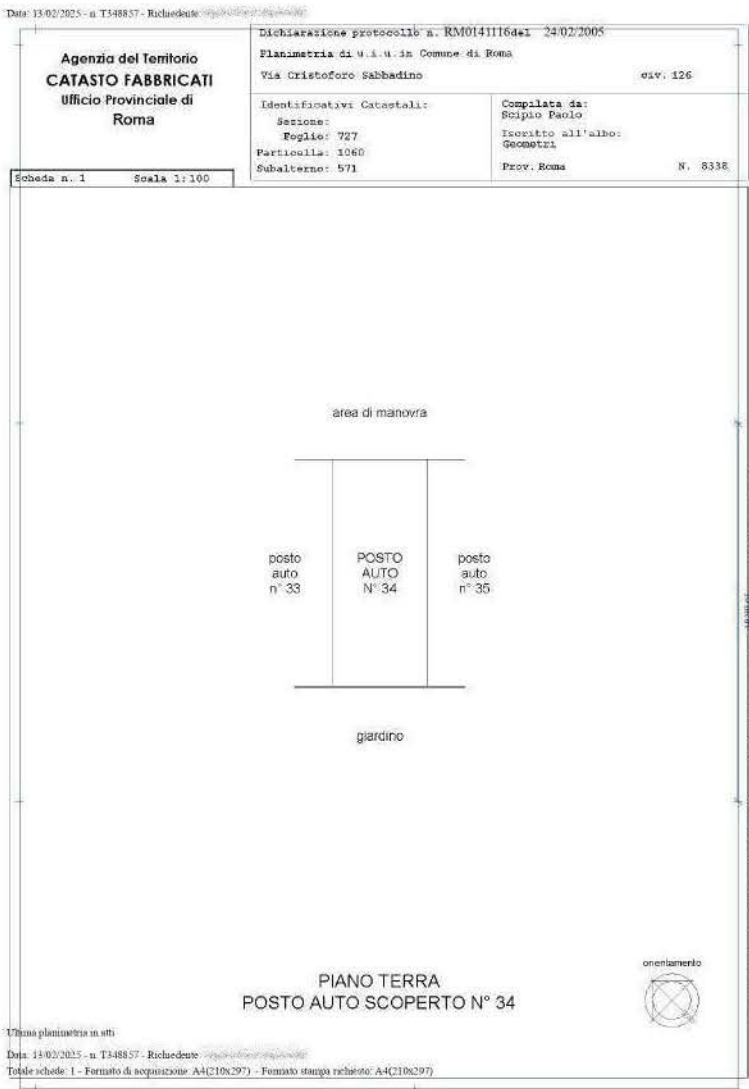


Posto auto individuato catastalmente al n. 34





Elaborato planimetrico allegato all'atto di compravendita



Ultima planimetria catastale in atti

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

I beni in esame sono liberi e si trovano nella disponibilità dei debitori esegutati

## PATTI

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

Non sono presenti contratti di locazione

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

Il bene in esame si presenta in cattivo stato di manutenzione. Sono visibili macchie di umidità sulle pareti del ripostiglio e porzioni dell'intonaco esterno risultano danneggiate. Si rappresenta, inoltre, che l'abitazione risulta disabitata da tempo.



*Macchie di umidità e intonaco esterno danneggiato*



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

---

Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione. Si rappresenta che l'area esterna di pertinenza, trattandosi di area comune, non è pavimentata, ma presenta terriccio con copertura erbosa, e risulta delimitata da un ciglio in pietrame.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

---

Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione. Si rappresenta che l'area esterna di pertinenza, trattandosi di area comune, non è pavimentata, ma presenta terriccio con copertura erbosa, e risulta delimitata da un ciglio in pietrame.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T**

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

---

Le parti comuni sono indicate nel Regolamento di Condominio all'art. 3, che si allega alla presente relazione.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T**

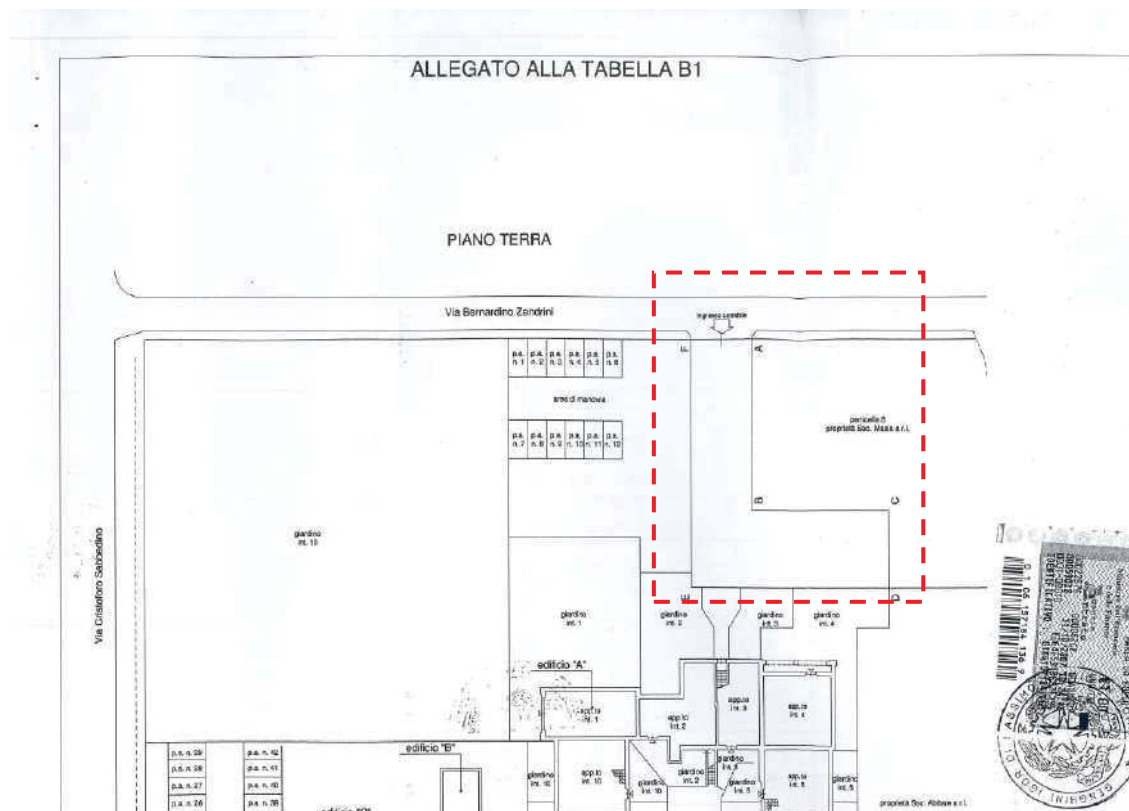
**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

---

È presente una servitù di passaggio pedonale e carrabile, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 13/12/2007, ai numeri Reg. Part. 99075 e Reg. Gen. 217564, costituita con atto del Notaio Igor Genghini, Rep. n. 16197 / Racc. n. 6077 del 06/12/2007. Con tale atto, la Società "\*\*\*\*\*" ha concesso e costituito una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle unità immobiliari di proprietà della Società "\*\*\*\*\*" e dei proprietari delle abitazioni ubicate all'interno dello stesso complesso immobiliare. Come indicato nell'atto "... La servitù dovrà essere esercitata sulla porzione del fondo di maggior consistenza individuato al Catasto Terreni del Comune di Roma, Foglio 727, particella 8, porzione delimitata dalle lettere A-B-C-D-E-F..."





Planimetria generale allegata all'atto notarile

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è sito in Località Piana del Sole e risulta accessibile da Via Cristoforo Sabbadino n. 126, attraverso una strada privata, e da Via Bernardino Zendrini s.n.c. Il complesso presenta prevalente destinazione residenziale ed è dotato di aree scoperte adibite a parcheggio. L'accesso avviene tramite un cancello carrabile ed uno pedonale, mentre un percorso interno conduce all'edificio principale e agli ingressi delle varie unità abitative. Gli edifici sono tinteggiati di colore rossiccio e presentano una copertura a falde inclinate con tegole, sia per l'edificio principale, sviluppato su due piani, sia per le unità abitative al piano terra.



Strada interna



*Ingresso al complesso residenziale*

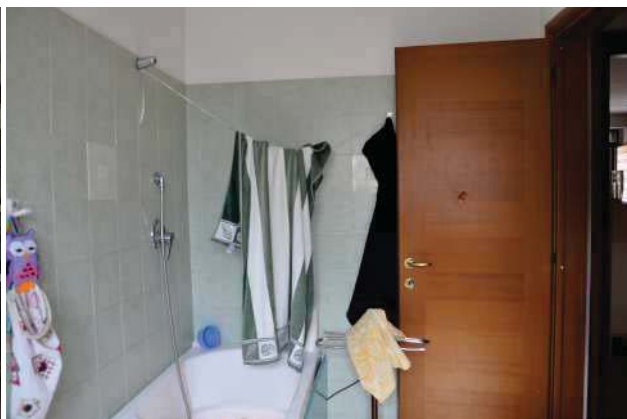


*Abitazione in esame*

Il bene in esame dispone di una corte antistante pavimentata, delimitata da un muretto in blocchetti di tufo sormontato da rete metallica. L'ingresso all'unità immobiliare è protetto da una pensilina e immette direttamente nel soggiorno. All'interno, è presente una scala in legno e ferro che conduce al piano superiore. Dal soggiorno si accede alla cucina, al ripostiglio e, tramite disimpegno, al bagno. La cucina è dotata di una porta finestra che conduce alla corte retrostante, anch'essa pavimentata e delimitata da un muretto in blocchetti di tufo con rete metallica sovrastante. Il soggiorno presenta pavimentazione in mattonelle di ceramica color "cotto" e pareti tinteggiate. Cucina e bagno sono rivestiti con mattonelle di ceramica sia a pavimento che a parete. Gli infissi esterni sono in legno con scuri, e tutte le finestre sono dotate di grate di sicurezza in metallo verniciato grigio. Gli infissi interni sono in legno tamburato e le pareti risultano tinteggiate in vari colori.



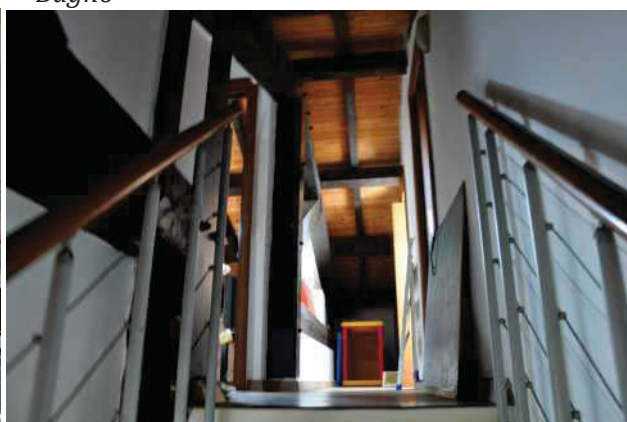
*Ingresso/Soggiorno*



*Bagno*



*Cucina*



*Scala che conduce al piano primo*



Il piano superiore è caratterizzato da una copertura a falde inclinate. Sono presenti due camere da letto e un bagno. Le camere hanno pavimento in parquet, mentre il bagno, dotato di piatto doccia, presenta pavimento e rivestimento in ceramica. In tutti gli ambienti sono presenti lucernai. È inoltre presente una zona sottotetto, con altezza di circa 1 metro, utilizzata come ripostiglio. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria. In occasione del sopralluogo, il Sig. Biancalana, presente sul posto, ha riferito che **le utenze risultano attualmente disattivate, in quanto l'unità immobiliare non è abitata da tempo.**



Camera



Bagno

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è situato in Località Piana del Sole e ha accesso da Via Cristoforo Sabbadino n. 126, attraverso una strada privata, e da Via Bernardino Zendrini s.n.c.. Il complesso ha destinazione prevalente residenziale ed è dotato di porzioni di aree scoperte adibite a parcheggio. Il bene in esame, individuato catastalmente al numero 33 è situato in prossimità dell'ingresso nell'area destinata a parcheggi. L'area di manovra è realizzata in cemento, mentre i posti auto presentano una pavimentazione mista di terriccio, erba e ghiaia. I posti auto sono delimitati da cigli in cemento, che si trovano alla stessa quota della pavimentazione.



Posto auto n. 33 (catastalmente)

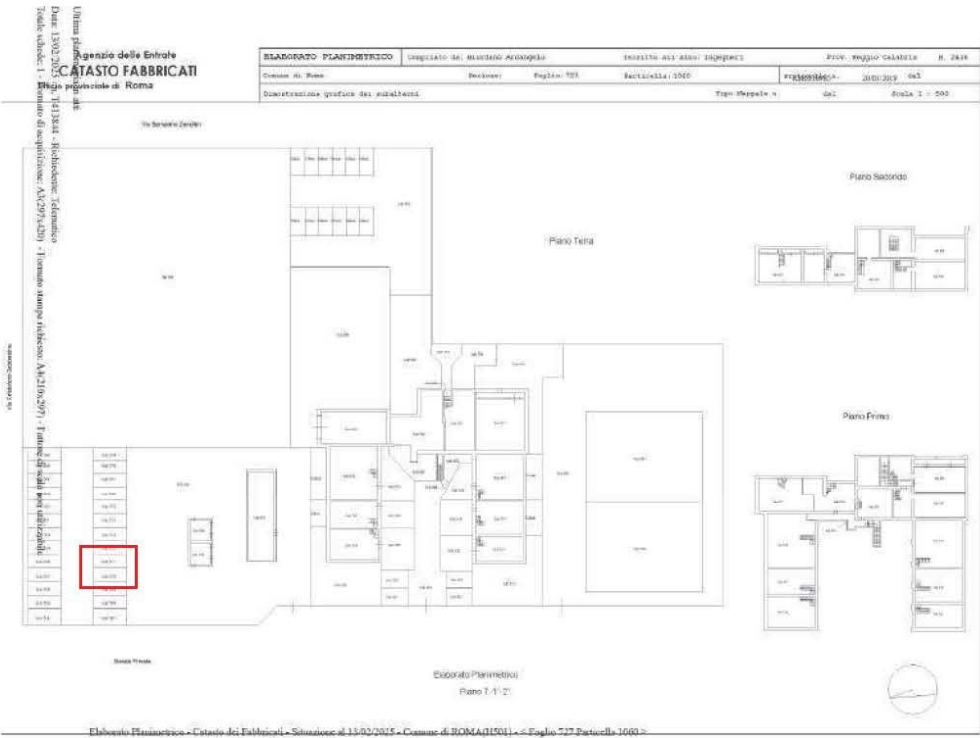


**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è situato in Località Piana del Sole e ha accesso da Via Cristoforo Sabbadino n. 126, attraverso una strada privata, e da Via Bernardino Zendrini s.n.c.. Il complesso ha destinazione prevalente residenziale ed è dotato di porzioni di aree scoperte adibite a parcheggio. Il bene in esame, individuato catastalmente al n.34 è situato in prossimità dell'ingresso nell'area destinata a parcheggi. L'area di manovra è realizzata in cemento, mentre i posti auto presentano una pavimentazione mista di terriccio, erba e ghiaia. I posti auto sono delimitati da cigli in cemento, che si trovano alla stessa quota della pavimentazione.



Posto auto n.34 (catastalmente)



Elaborato planimetrico

STATO DI OCCUPAZIONE

- BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T
- BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T
- BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

I beni in esame sono nella disponibilità dei debitori esegutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

- BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2002 al 29/05/2007	***** S.R.L. (CF ***** sede in *** (** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Marco	05/07/2002	18815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	10/07/2022	77767	51441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 alla data di stesura della presente relazione tecnica	***** (CF ***** nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 ***** (CF ***** nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	29/05/2007	15138	5572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	04/05/2018	50122	35451
		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.

Si precisa che la società \*\*\*\*\* era proprietaria dei vecchi fabbricati e del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto del pignoramento, acquisiti mediante due atti a rogito del Notaio Marco De Luca, rep. n. 18815 e rep. n. 18817, entrambi del 5 luglio 2002.

Gli atti sopra indicati, unitamente all’atto di provenienza, sono stati acquisiti e saranno depositati con la presente relazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2002 al 29/05/2007	***** S.R.L. (CF ***** ) sede in ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Marco	05/07/2002	18815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	10/07/2022	77767	51441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 alla data di stesura della relazione tecnica	***** (CF ***** ) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 ***** (CF ***** ) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	29/05/2007	15138	5572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	04/05/2018	50122	35451
		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.

Si precisa che la società \*\*\*\*\* era proprietaria dei vecchi fabbricati e del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto del pignoramento, acquisiti mediante due atti a rogito del Notaio Marco De Luca, rep. n. 18815 e rep. n. 18817, entrambi del 5 luglio 2002.

Gli atti sopra indicati, unitamente all'atto di provenienza, sono stati acquisiti e saranno depositati con la presente relazione.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2002 al 29/05/2007	***** S.R.L. (CF ***** ) sede in ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio De Luca Marco	05/07/2002	18815	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	10/07/2022	77767	51441
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2007 alla data di stesura della presente relazione	***** (CF ***** ) nato a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2 ***** (CF ***** ) nata a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/2	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Igor Genghini	29/05/2007	15138	5572
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 1	04/05/2018	50122	35451
		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.

Si precisa che la società \*\*\*\*\*. era proprietaria dei vecchi fabbricati e del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto del pignoramento, acquisiti mediante due atti a rogito del Notaio Marco De Luca, rep. n. 18815 e rep. n. 18817, entrambi del 5 luglio 2002.

Gli atti sopra indicati, unitamente all'atto di provenienza, sono stati acquisiti e saranno depositati con la presente relazione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 – ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 02/03/2006  
Reg. gen. 24167 - Reg. part. 7139  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*  
Capitale: € 2.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,95 %  
Rogante: Notaio Igor Genghini  
Data: 28/02/2006  
N° repertorio: 12497  
N° raccolta: 4500

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/12/2024  
Reg. gen. 158994 - Reg. part. 118241  
A favore di: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

#### **Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 10/11/2008  
Reg. gen. 147112 - Reg. part. 27130



A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

**Si precisa che sono presenti anche le seguenti formalità NON pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del 13/12/2007 -Reg. Part. 99075 Reg. Gen. 217564  
GENGHINI IGOR Rep. 16197/6077 del 06/12/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE del 13/12/2007 -Reg. Part. 99076 Reg. Gen. 217565  
GENGHINI IGOR Rep. 16197/6077 del 06/12/2007  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 02/03/2006  
Reg. gen. 24167 - Reg. part. 7139  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*  
Capitale: € 2.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,95 %  
Rogante: Notaio Igor Genghini  
Data: 28/02/2006  
N° repertorio: 12497  
N° raccolta: 4500

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/12/2024  
Reg. gen. 158994 - Reg. part. 118241  
A favore di: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

***Annotazioni a iscrizioni***

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 10/11/2008  
Reg. gen. 147112 - Reg. part. 27130



A favore di: \*\*\*\*\*.

Contro: \*\*\*\*\*

**Si precisa che sono presenti anche le seguenti formalità NON pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del 13/12/2007 -Reg. Part. 99075 Reg. Gen. 217564  
GENGHINI IGOR Rep. 16197/6077 del 06/12/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE del 13/12/2007 -Reg. Part. 99076 Reg. Gen. 217565  
GENGHINI IGOR Rep. 16197/6077 del 06/12/2007  
ATTO TRA VIVI -REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 13/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Roma il 02/03/2006  
Reg. gen. 24167 - Reg. part. 7139  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di:\*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\*  
Capitale: € 2.000.000,00  
Percentuale interessi: 3,95 %  
Rogante: Notaio Igor Genghini  
Data: 28/02/2006  
N° repertorio: 12497  
N° raccolta: 4500

***Trascrizioni***

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma il 23/12/2024  
Reg. gen. 158994 - Reg. part. 118241  
A favore di: \*\*\*\*\*  
Contro: \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

***Annotazioni a iscrizioni***

- **Frazionamento in quota**  
Iscritto a Roma il 10/11/2008  
Reg. gen. 147112 - Reg. part. 27130



A favore di: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

**Si precisa che sono presenti anche le seguenti formalità NON pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE del 13/12/2007 -Reg. Part. 99075 Reg. Gen. 217564  
GENGHINI IGOR Rep. 16197/6077 del 06/12/2007  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

TRASCRIZIONE del 13/12/2007 -Reg. Part. 99076 Reg. Gen. 217565  
GENGHINI IGOR Rep. 16197/6077 del 06/12/2007  
ATTO TRA VIVI -REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione per la trascrizione di pignoramento è pari ad € 294,00; per le ipoteche volontarie € 35,00 cad.

**NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

---

Il Piano Regolatore vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 2008, classifica l'area su cui insiste il fabbricato: Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

In relazione alla Tavole dei vincoli del PTPR (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale), l'area ricade in: Tav. A - Paesaggio degli insediamenti urbani; Tav. B – Protezione dei parchi e delle riserve naturali, beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto, aree urbanizzate di PTPR, Tav. C – Ambiti di protezione delle attività venatorie, Tessuto urbano, parchi archeologici e culturali.

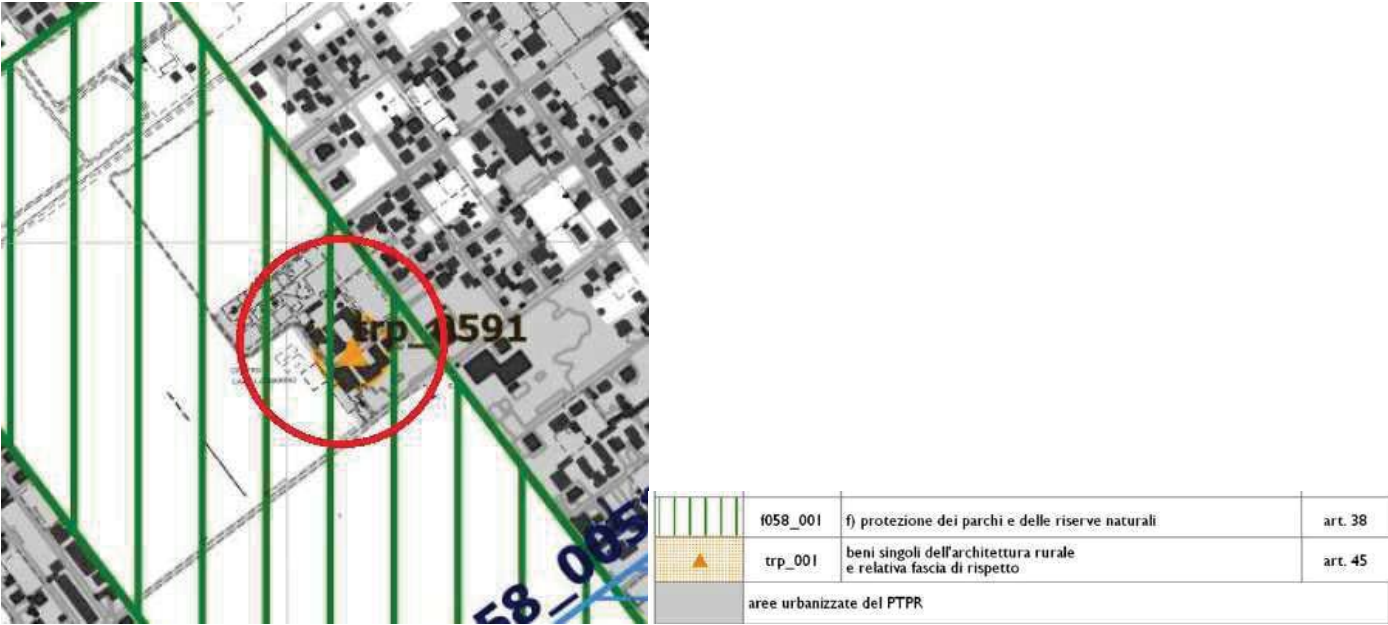
L'immobile in questione non è censito in "Carta per la Qualità" ma ricade nella Riserva Naturale Statale del Litorale Romano tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. f), del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), con tutte le limitazioni edilizie previste dalla normativa vigente in materia.



Piano Regolatore Generale



Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) - Tav. B



REGOLARITÀ EDILIZIA

- BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T
- BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T
- BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

- L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

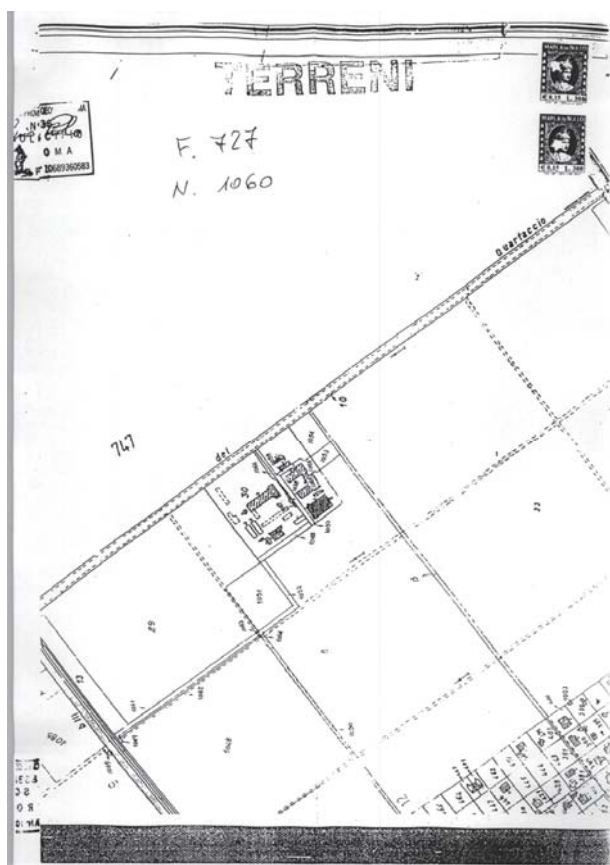


- La costruzione è antecedente al 01/09/1967. (E' presente un nucleo originario probabilmente costruito prima del 1934)
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. (Sono presenti vincoli paesaggistici)
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile non risulta agibile. (Non è stato reperito il Certificato di agibilità)

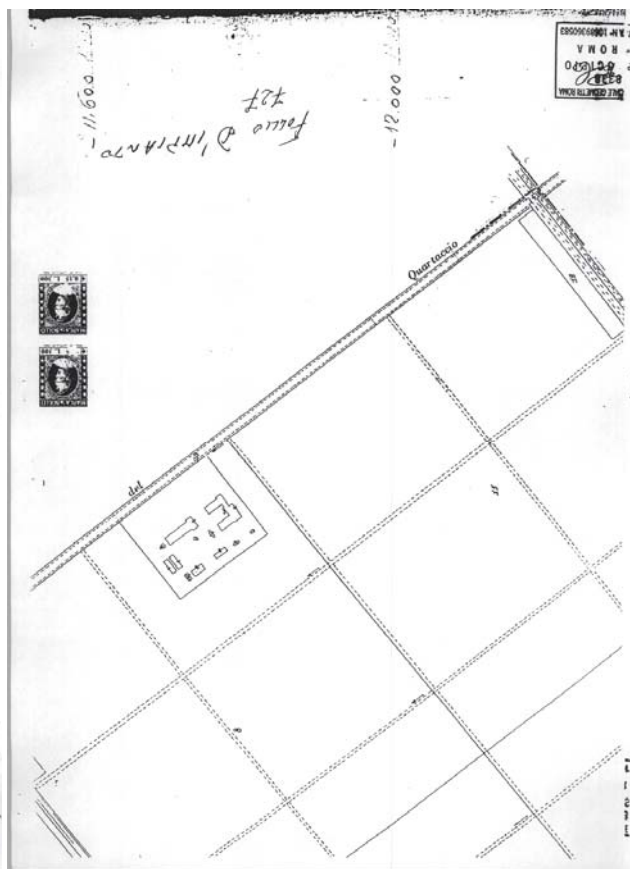
## **DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Il complesso immobiliare di cui il bene in esame è parte, risultava originariamente essere un comprensorio a destinazione agricola, costituito da un corpo di fabbrica principale e da una serie di accessori e pertinenze, quali stalle e magazzini. L'area e il territorio circostante sono identificati con il toponimo "Quartaccio di Ponte Galeria" e si inseriscono nella zona delimitata dal Rio Galera, dal Fosso di Malafede e da Maccarese.

Il complesso rurale risulta essere stato edificato tra il 1919 e il 1935 (così come indicato nella perizia giurata del Geom. \*\*\*\*\* del 05.05.2003, allegata alla DIA presentata) e, in ogni caso, a tale data era già adibito alla coltivazione agricola. Secondo quanto riportato dal Geom. \*\*\*\*\*, questa datazione si desume sia dalla pianta topografica redatta nel 1935 per la famiglia \*\*\*\*\*, sia dai documenti catastali del 1936, nei quali il complesso è menzionato per la prima volta con la definizione di "Casale di Bonifica".



*Mappa Catasto Terreni*



*Mappa d'impianto*

Per capire le prime destinazioni d'uso degli immobili, sono stati acquisiti i seguenti atti di compravendita:

- atto a rogito del Notaio Marco De Luca, Rep. n. 18815 del 05.07.2002
- atto a rogito del Notaio Marco De Luca, Rep. n. 18817 del 05.07.2002

Si rappresenta che, con atto a rogito del Notaio Marco De Luca, Rep. n. 18815 del 5 luglio 2002, la società \*\*\*\*\* ha acquistato: "...Porzioni del fabbricato avente accesso dal civ. n. 126 di Via Cristoforo Sabbadino e precisamente:

- appartamento posto al piano primo distinto con il numero interno uno, composto di cinque camere ed accessori confinante con proprietà \*\*\*\*\* , Via Cristoforo Sabbadino, scale, salvo altri;
- annessi due locali cantine al piano terreno, confinanti nel loro insieme con scale, distacchi per più lati, salvo altri.
- locale magazzino al piano terreno della superficie catastale di metri quadrati 90 (novanta), confinante con Via Cristoforo Sabbadino, stalla in appresso citata, distacchi, salvo altri.
- stalla in corso di ristrutturazione al piano terreno, confinante con locale magazzino sopra citato, Via Cristoforo Sabbadino, distacchi, salvo altri..."

Con ulteriore atto a rogito del Notaio Marco De Luca, Rep. n. 18817 del 5 luglio 2002, la società \*\*\*\*\* ha acquistato: "Porzioni del fabbricato avente accesso dal civ.n. 126 di Via Cristoforo Sabbadino e precisamente:

- locale deposito posto al piano terreno, distinto con il numero uno della superficie catastale di metri quadrati 180 (centottanta), confinante con locali deposito numeri 2 e 3, distacchi, salvo altri;
- locale deposito al piano terreno distinto con il numero due, della superficie catastale di metri quadrati 110 (centodieci), confinante con locali deposito numeri 1 e 3, proprietà \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, salvo altri;
- locale deposito al piano terreno distinto con il numero tre, della superficie catastale di metri quadrati 44 (quarantaquattro), confinante con locali deposito numeri 1 e 2, scale, salvo altri;
- appartamento elevantesi sui piani primo e secondo, distinto con il numero interno due (o interno sette catastale), composto di due vani al piano primo e due vani al piano secondo, confinante con appartamento interno 1, appartamento interno 3, scale, salvo altri;
- appartamento elevantesi sui piani primo e secondo, distinto con il numero interno tre, composto di due camere ed accessori al piano primo e di due camere ed accessori al piano secondo, confinante con appartamento interno 2, appartamento interno 4, distacchi, salvo altri;
- appartamento elevantesi sui piani primo e secondo, distinto con il numero interno quattro, composto di tre camere ed accessori al piano primo e due camere ed accessori al piano secondo, confinante con appartamento interno 3, distacchi per più lati, salvo altri..."

È stato effettuato un accesso agli atti presso il Municipio XI al fine di acquisire gli elaborati grafici e descrittivi presentati per la trasformazione degli immobili. Di seguito si riporta una sintesi dell'iter amministrativo.

La società \*\*\*\*\* ha presentato una DIA per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria relative a "lavori di sistemazione generale, manutenzione delle facciate e delle coperture" (prot. n. 4170/05 del 26.01.2005), per i quali sono state rilasciate le Autorizzazioni Paesaggistiche n. 426/04 e n. 657 del 16.03.2004. Per tali interventi è stato presentato il certificato di fine lavori e collaudo finale (prot. n. 66215/2009).

Successivamente, la medesima società ha presentato una seconda DIA per "lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti e realizzazione dei parcheggi" (prot. n. 66239 del 17.12.2009), per la quale è stata rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica n. 145 del 24.08.2009. Anche per questi interventi risulta presentato il certificato di fine lavori e collaudo finale, prot. n. 16664/2010.

Si rappresenta, inoltre, che è presente una concessione edilizia in sanatoria, priva dei dati relativi alla superficie, identificata con il n. 301715 dell'08.07.2003, riferita alla realizzazione di una tettoia destinata esclusivamente a fini agricoli.

## **ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Si rappresenta che l'area su cui è stato edificato il complesso ricade all'interno della **RISERVA NATURALE STATALE DEL LITORALE ROMANO**, istituita con D.M. n. 428 del 28.07.1987, le cui Norme di salvaguardia sono state approvate con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 1190 del 10.03.1990.



È verosimile che il nucleo originario del complesso rurale sia stato edificato prima del 1934. Dall'analisi della Relazione tecnica allegata alla DIA, il tecnico incaricato dichiara quanto segue:

a) la realizzazione dei volumi che costituiscono il complesso edilizio, identificati con le lettere A, B e C nel grafico allegato alla richiesta, risale ad epoca anteriore al 1934; b) il manufatto indicato con la lettera D (tettoia), è stato legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 301715 dell'08.07.2003; c) le porzioni immobiliari al piano terra – meglio specificate nel grafico allegato – derivano da interventi di frazionamento e cambio di destinazione d'uso interna. Per dette porzioni risultano presentate istanze di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003, attualmente in corso di definizione.

Dall'esame della documentazione in atti e della relazione tecnica allegata al progetto, emerge che gli interventi relativi agli appartamenti al piano terra (derivanti da ex magazzini e stalle) sono oggetto di richieste di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003, presentate dalla società \*\*\*\*\* per ciascuna unità abitativa.

Le due DIA presentate dalla medesima società si riferiscono invece principalmente alla sistemazione esterna, alla realizzazione dei parcheggi e al rifacimento delle facciate, con modifica dei prospetti.

\*\*\*\*\*

Prot. n° 000035941  
Anno 87

COMUNE DI ROMA  
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da \*\*\*\*\*  
Codice Fiscale \*\*\*\*\* Registrata il 16/02/1987  
al n° di Prot. 87/000035941/000 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere  
con./aut. in sanatoria per opere senza aumento di superficie utile o di volume  
con destinazione d'uso Connessa con la cond. agricola  
sull'immobile sito in ROMA VIA CRISTOFORO SABBADINO 126

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte  
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per E. 51,88 a titolo di oblazione  
Visti i pagamenti sul c/c n° 50841004 per E. 0,00 a titolo di oneri concessori  
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per E. 65,70 a titolo di diritti di segreteria  
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316  
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni  
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;  
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;  
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;  
Visto la Legge 30 del 24/01/1996;  
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91  
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello  
art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 Legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig. "\*\*\*\*\*"  
con domicilio in \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla  
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato  
con il n° PROT. 696002/03 \*\*  
La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :  
- Connessa con la cond. agricola

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo  
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : \*\* FG. 727 N. 1060 SUB 501 E 502  
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni  
dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 08/07/2003

L'INGEGNERE ROBERTO A. RUBINO  
Maria Vittoria ALINERI

IL DIRETTORE  
Ing. Riccardo Lenzi

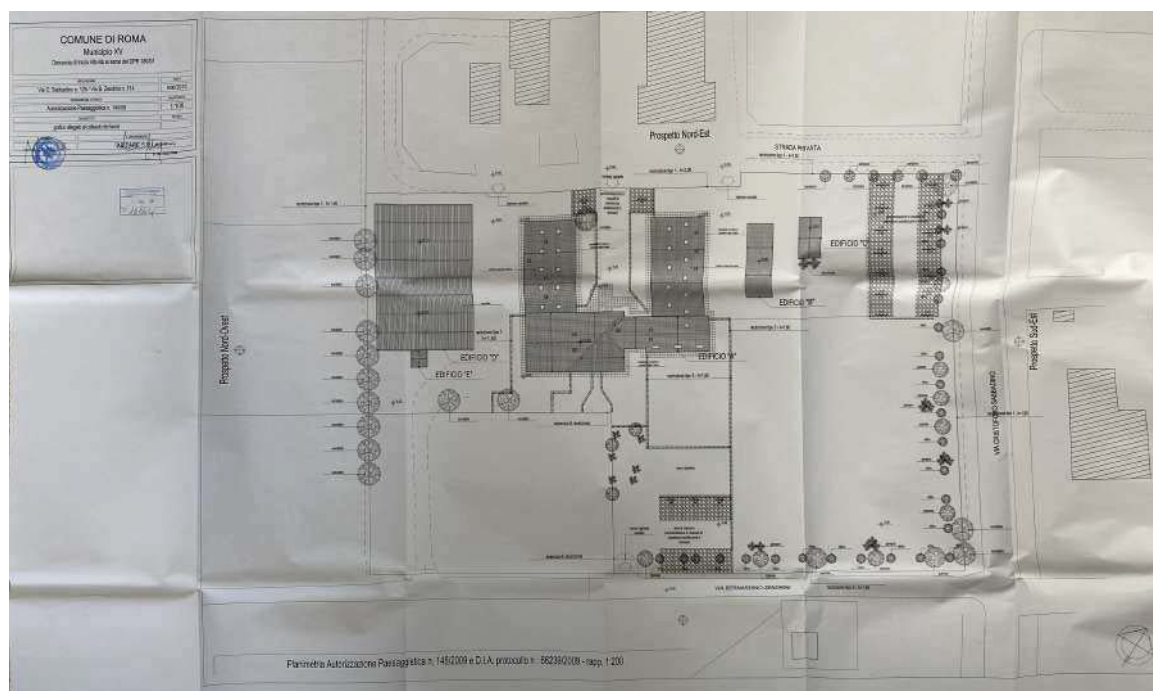
Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga all'osservanza di  
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.

IL CONCESSIONARIO  
per delega  
\*\*\*\*\*

Concessione edilizia in sanatoria rilasciata (Tettoia ad uso agricolo)



Stralcio Elaborato grafico allegato alla DIA



Stralcio Elaborato grafico allegato alla fine lavori

## **UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME**

L'unità immobiliare oggetto di analisi, insieme ad altre situate al piano terra, nasce originariamente come magazzino e/o stalla. Per essa risultano presentate le seguenti domande di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n. 326/2003:

- Prot. 0-508336-0: per la realizzazione di un soppalco ad uso non abitativo, per una superficie utile non residenziale di mq 26,00
- Prot. 0-508338-0: per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, per una superficie di mq 54,00
- Prot. 0-508342-0: per la modifica della facciata (opere non valutabili in termini di superficie e volume)

Per tutte le suddette domande sono stati emessi preavvisi di rigetto da parte dell'Ufficio Condono, notificati con:

- Nota del 11.11.2013 – prot. 2013/82170
- Nota del 13.01.2014 – prot. 2014/1812
- Nota del 25.02.2010 – prot. 2010/35490

Tali preavvisi motivano il rigetto in quanto l'immobile ricade in area soggetta a tutela paesaggistica, all'interno del Parco del Litorale Romano. Come riportato nella nota dell'Ufficio Condono Edilizio:

*"... non sono comunque suscettibili di sanatoria: b) le opere... realizzate anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti... nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali..."*

L'iter istruttorio delle domande di condono risulta tuttora aperto: nel fascicolo esaminato non sono presenti atti definitivi da parte dell'Amministrazione competente.

Si precisa che la possibilità di cambio d'uso, anche alla luce della L. 105/24 (c.d. Salvacasa), non è comunque possibile. Infatti l'articolo 23-ter, al comma 1-ter, chiarisce che: *"Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in **immobili ricompresi nelle zone A), B) e C)** di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni."*, pertanto, le zone E, come questo caso, sono escluse dal dispositivo.

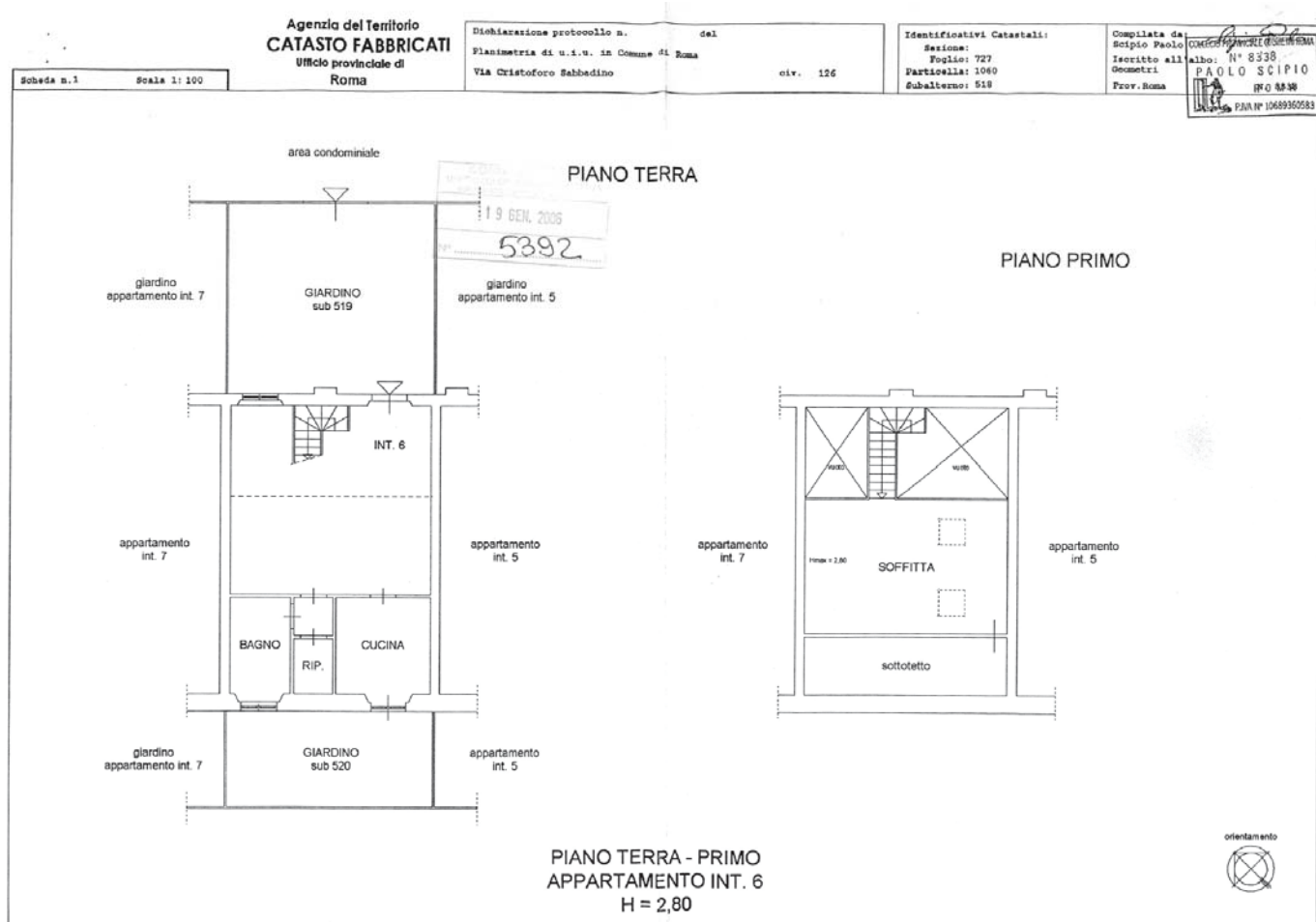
Le difformità evidenziate nel paragrafo "Corrispondenza catastale", emerse dal confronto tra l'ultima planimetria depositata al Catasto e lo stato dei luoghi, potranno essere in parte sanate ed altre demolite, solo al termine dell'iter istruttorio, qualora esso si concluda favorevolmente.

### ***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 è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare in assenza delle necessarie certificazioni



Planimetria catastale allegata alla domanda di condono edilizio

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1** - ABITAZIONE UBICATA A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 6, PIANO T

**BENE N° 2** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 33, PIANO T

**BENE N° 3** - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA CRISTOFORO SABBADINO N.126, INTERNO 34, PIANO T

E' presente un debito condominiale pari ad € 1400,00 circa, come comunicato dall'Amministratore di Condominio alla data del 22.06.2025.

All'unità abitativa in esame sono attribuiti **47,87 millesimi** di proprietà generale, mentre ai due posti auto sono attribuiti, rispettivamente, **2,44 millesimi** ciascuno.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Abitazione ubicata a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 6, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 1060, Sub. 518, Zc. 6, Categoria A/2, Graffato con sub 519 e sub 520 (le corti)  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 33, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 1060, Sub. 570, Zc. 6, Categoria C/6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 34, piano T  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 1060, Sub. 571, Zc. 6, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per stimare il complesso immobiliare nella sua interezza si è ritenuto di dover applicare diversi criteri di stima uno specifico per l'abitazione e l'altro per i due posti auto.

In generale si è partiti da una valutazione adottando i seguenti criteri: A - l'aspetto economico scelto è quello di mercato, riferito al più probabile valore realizzabile in libera contrattazione del bene nella sua interezza, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. B - Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, con riferimento al corrente e prevalente valore di mercato, nella zona, per beni assimilabili. Si chiarisce che per determinazione del "VALORE DELL'IMMOBILE" io sottoscritto perito intendo il valore del cespite nella sua interezza per non degradarne sostanzialmente il valore. Si fa presente che nel calcolo dei mq complessivi si è adottato il sistema commerciale. La suddetta superficie commerciale complessiva è stata determinata misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari) e la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di servizio (cantine, etc.) e di ornamento (balconi, etc.) ai sensi dell'Allegato C del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e secondo le indicazioni fornite dal Tribunale Ordinario di Roma - Sezione IV civile - Esecuzioni immobiliari. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono da considerarsi nel valore unitario attribuito al singolo appartamento. C - I criteri ed i metodi di cui ai precedenti punti A e B sono stati "integrati" e verificati ricorrendo ai parametri economici individuati dall'Agenzia del Territorio tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, infatti, stabilisce - articolo 64, comma 3 - che l'Agenzia del Territorio gestisce l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L'Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell'Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimativi. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari che fornisce una rilevazione indipendente sull'intero territorio nazionale delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall'altro, valorizzando, a fini statistici e di conoscenza del mercato immobiliare, le banche dati disponibili nell'amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi. I dati OMI non sono stati utilizzati per individuare il valore del cespite ma solo come uno dei riferimenti utili ai fini estimativi. Infatti lo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate chiarisce che "I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia: non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa; sono riferiti all'ordinarietà degli immobili ed, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di



rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

---

## STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE – VALORE D'USO

---

Per l'unità immobiliare oggetto di stima, sono state presentate diverse domande di concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso, frazionamento e ampliamento, ai sensi della Legge n. 326/2003 e per le quali è presente un preavviso di rigetto da parte dell'ufficio condono edilizio. Tale circostanza incide sul valore di mercato, in quanto l'assenza di un titolo edilizio conforme alla destinazione residenziale limita fortemente la commerciabilità e l'utilizzabilità dell'immobile.

Il valore è stato pertanto stimato tenendo conto:


- della destinazione d'uso potenziale, qualora venissero accolte le domande di sanatoria (uso abitativo);
- dello stato urbanistico e amministrativo attuale, con iter di condono ancora in corso e preavvisi di rigetto già notificati;
- della collocazione urbanistica dell'immobile, all'interno del Parco del Litorale Romano, area sottoposta a vincolo paesaggistico;
- della consistenza dell'immobile;
- della quota millesimale di proprietà;
- delle condizioni manutentive, in quanto l'immobile è stato oggetto di interventi esterni (facciate, coperture, sistemazioni generali) documentati da DIA e relativi certificati di collaudo;
- del mercato immobiliare di riferimento, che, per la zona di Ponte Galeria e dintorni, presenta valori di mercato sensibilmente diversi tra immobili residenziali regolarmente accatastati e immobili con destinazioni improprie o da regolarizzare.

**Considerando che l'iter amministrativo di rigetto delle domande di condono edilizio da parte dell'Ufficio preposto non si è ancora concluso e che molto probabilmente l'immobile potrà essere utilizzato come abitazione per i prossimi 15 anni, prima che il Comune prenda una decisione definitiva, si è deciso di stimare l'abitazione attualizzando il valore d'uso per i prossimi anni, in quanto il bene può generare un reddito locativo. Tuttavia, bisogna tenere conto di un rischio: se alla fine dei 15 anni il condono non dovesse andare a buon fine, l'immobile potrebbe essere soggetto a sanzioni o ordini di ripristino per le parti non regolarizzate, il che ridurrebbe il valore d'uso. Inoltre, l'immobile potrebbe perdere il diritto di essere utilizzato come abitazione.**



## STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE – VALORE D'USO

### LOCAZIONI DI RIFERIMENTO



Stanza doppia via Cristoforo Sabbadino, Roma  
Roma • Piana del Sole • Via Cristoforo Sabbadino

€ 600/mese

2 locali 50 m² 1 bagno

Piano 1

VALORE DELLA LOCAZIONE: € 12,00/m<sup>2</sup>

Prendendo come riferimento le locazioni nelle aree limitrofe e nella fattispecie proprio nel complesso in esame, i parametri che verranno applicati sono i seguenti:

- Canone di locazione: € 12,00/m<sup>2</sup>
- Superficie commerciale: 84 m<sup>2</sup>

Il canone annuo sarà dato da:

$$\text{Canone annuo} = 84 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 12.096,00$$

### ATTUALIZZAZIONE DELLA RENDITA (CON TASSO 3,00% E 15 ANNI)

Utilizzando la formula dell'attualizzazione della rendita, dove:

- $R = \text{€ } 12.096,00$
- $r = 0,03$
- $n = 15 \text{ anni}$

$$V = R \times \frac{1 - (1+r)^{-n}}{r}$$

$$V = 12.096,00 \times \frac{1 - (1+0,03)^{-15}}{0,03}$$

$$V = 12.096,00 \times 11,938 = \text{€ } 144.402,048 \text{ arrotondato a } \text{€ } 144.000,00$$

**Valore d'uso dell'abitazione: € 144.000,00**



Per una maggiore verifica, si è calcolato anche il valore del bene come se fosse un magazzino ed il prezzo di mercato dell'abitazione priva delle problematiche edilizie.

### STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE /MAGAZZINO



 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>520</b>	Euro <b>739</b>	Euro <b>957</b>

Se il bene venisse valutato oggi come magazzino (destinazione d'uso originaria), applicando una quotazione media dei valori indicati del "Borsino Immobiliare" pari ad € 739/mq il suo valore sarebbe pari a € 62.000,00

### STIMA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE AL PREZZO DI MERCATO

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 1° fascia ☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>1.854</b>	Euro <b>2.309</b>	Euro <b>2.764</b>

Se il bene venisse valutato oggi come abitazione, applicando una quotazione media pari ad € 2.309,00/mq, il valore sarebbe pari da € 193.956,00



La media matematica dei valori ottenuti (magazzino e abitazione) e' pari a: € 128.000,00(arrotondato), che si avvicina al valore d'uso del bene in esame.

### STIMA DEI POSTI AUTO SCOPERTI

I posti auto scoperti sono stati valutati considerando il valore di mercato di beni analoghi nello stesso quartiere considerato che gli stessi presentano valori di mercato variabili, influenzati da fattori come la posizione, l'accessibilità e la domanda locale. Secondo dati recenti, i posti auto scoperti presentano una valutazione media al mq pari ad € 403,00



Pertanto la valutazione del posto auto scoperto è pari ad € 6.045,00 cad.

\*\*\*

**La valutazione dell'unità immobiliare si basa pertanto sul valore d'uso della stessa, in quanto attualmente utilizzata come abitazione e dotata di tutte le caratteristiche edilizie necessarie per essere considerata tale. Il valore attribuito è pari a € 144.000,00**

Partendo dal valore di stima del LOTTO pari ad € 156.090,00, tale importo sarà decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c., arrivando ad un importo di € 140.481,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Abitazione Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 6, piano T	84,00 mq	X	€ 144.000,00	100,00%	€ 144.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 33, piano T	15,00 mq	403,00 €/mq	€ 6.045,00	100,00%	€ 6.045,00
<b>Bene N° 3</b> - Posto auto Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 34, piano T	15,00 mq	403,00 €/mq	€ 6.045,00	100,00%	€ 6.045,00
Valore di stima:					€ 156.090,00



**LOTTO UNICO – composto da abitazione e n.2 posti auto: € 140.481,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

\*\*\*

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 25/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pacchiarotti Cristiana

### ELENCO ALLEGATI:

1. Atto a rogito del Notaio Igor Genghini, Rep. 15138 del 29.05.2007
2. Atto del Notaio Igor Genghini, Rep. n. 16197 del 06/12/2007
3. Atto a rogito del Notaio Marco De Luca, Rep. n. 18815 del 05.07.2002
4. Atto a rogito del Notaio Marco De Luca, Rep. n. 18817 del 05.07.2002
5. Nota di trascrizione servitù generali di sottoservizi
6. Regolamento di Condominio e tabella millesimale
7. Elaborati grafici e descrittivi di progetto - DIA
8. Estratto di mappa
9. Planimetria catastale abitazione
10. Planimetria catastale posto auto – sub 570
11. Planimetria catastale posto auto – sub 571
12. Visure storiche catastali
13. Elaborati planimetrici
14. Planimetrie catastali originarie
15. Documentazione fotografica
16. Nota di riscontro del Ministero della Cultura
17. Nota di riscontro Soprintendenza Capitolina
18. Nota di riscontro del Municipio XI
19. Certificato stato civile e stato di famiglia
20. Fascicolo Condono Edilizio – 508336
21. Fascicolo Condono Edilizio – 508338
22. Fascicolo Condono Edilizio – 508342
23. Inquadramento urbanistico
24. Visure in Conservatoria – Benni immobili
25. Visure in Conservatoria – Debitori eseguiti
26. Ricevuta di avvenuta consegna alle parti della Relazione Tecnica Estimativa



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1259/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 1060, Sub. 518, Zc. 6, Categoria A2, Graffato sub 519-520 corti	Superficie	84,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in cattivo stato di manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di stima è un'abitazione disposta su due livelli all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale. Il piano terra è composto da ingresso-soggiorno, cucina, ripostiglio e bagno. Sono inoltre presenti due corti pavimentate, una posta sul fronte e l'altra sul retro dell'abitazione. Il piano primo è costituito da una soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 1060, Sub. 570, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in esame è un posto auto scoperto ubicato in prossimità dell'ingresso, all'interno di un'area destinata a parcheggio del complesso immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Cristoforo Sabbadino n.126, interno 34, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 727, Part. 1060, Sub. 571, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	15,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in esame si trova in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Il bene in esame è un posto auto scoperto ubicato in prossimità dell'ingresso, all'interno di un'area destinata a parcheggio del complesso immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

