
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2019 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Omissis



INCARICO

All'udienza del 17/09/2020, la sottoscritta Arch. De Astis Alessandra, con studio in Via Andrea Millevoi, 503 - 00178 - Roma (RM), email alessandra.de.astis@alice.it, PEC arch.deastis@legalmail.it, Tel. 338 5671482, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

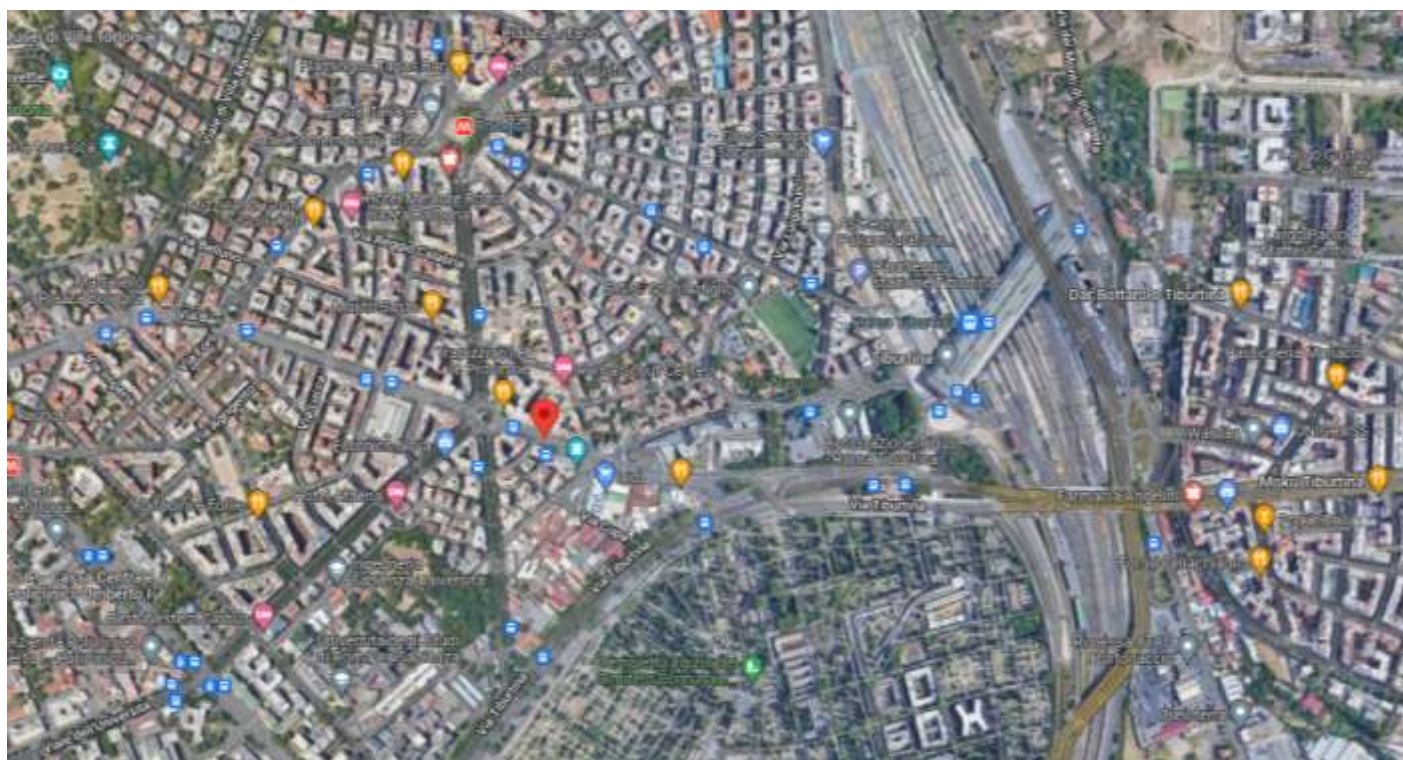
- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Lega Lombarda 39, interno 122, piano S3

DESCRIZIONE

Oggetto di pignoramento è un locale autorimessa sito in Roma, Via della Lega Lombarda 39 posto al piano S3 int.122:il locale insiste in un'ampia autorimessa posta su più livelli collegati da scale ed ascensore e con ingresso ed uscita da rampe diverse. L'area sovrastante oggetto di atto d'obbligo con il Comune di Roma è destinata a parcheggio. Con accesso da rampa carrabile protetto da cancello carrabile motorizzato, posta a ridosso di Via della Lega Lombarda 39 o da passaggio pedonale provvisto di maniglione antipanico, si accede attraverso le scale interne al piano S3 dove si trova l'autorimessa oggetto di pignoramento immobiliare. Composta da un unico ambiente articolato è protetto da serranda basculante elettrica con pareti lasciate al grezzo e pavimentazioni in cemento industriale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/04/2022.

Custode delle chiavi: Avv. Lorenza Dolfini



L'immobile insiste in un fabbricato oggetto di intervento edilizio nel 2005 con la realizzazione di un edificio multipiano adibito ad autorimesse private, parcheggio scoperto nel quartiere denominato Nomentano, a poca distanza da Piazza Bologna.

Il quartiere si trova nell'area nord-est della città, a ridosso delle Mura Aureliane ed ha la forma di un triangolo irregolare e confina a nord-ovest con il quartiere Q. IV Salario e con il quartiere Trieste a est con il quartiere Pietralata a sud con il quartiere Q. VI Tiburtino a sud-ovest con il rione Castro Pretorio.

Il quartiere Nomentano è fra i primi 15 quartieri nati nel 1911, ufficialmente istituiti nel 1921 e prese il nome dalla via Nomentana che lo caratterizza con numerosi edifici di tipo razionalista realizzati in epoca fascista.

La costruzione iniziale risale alla fine del XIX secolo con un forte sviluppo, soprattutto come zona residenziale, nel ventennio fascista e nell'immediato secondo dopoguerra, quando si giunse rapidamente alla saturazione territoriale.

Durante la seconda guerra mondiale il quartiere fu obiettivo di aspri bombardamenti da parte delle forze alleate, in particolare di quello del 14 marzo 1944.

L'area è caratterizzata dalla presenza, a poca distanza, della città universitaria della Sapienza e dalla stazione Tiburtina, snodo ferroviario e di collegamenti in genere.

Piazza Bologna è anche uno snodo centrale per gli spostamenti con i mezzi pubblici capitolini, soprattutto per la presenza di una stazione della metro omonima: da qualche anno è diventata anche il punto di scambio con la diramazione della metro B1 che la collega in pochissimi minuti al quartiere con la zona di via di Conca d'oro, facilitando lo spostamento di un enorme massa di persone, che prima dovevano utilizzare i collegamenti in superficie, che pure sono molto frequenti.

L'area è ottimamente servita da numerosi mezzi pubblici e da attività commerciali di ogni genere mentre i parcheggi sono insufficienti per il traffico sostenuto che caratterizza la zona.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Lega Lombarda 39, interno 122, piano S3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' presente in atti certificazione notarile depositata dal precedente, redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano in data 04/04/2019 successivamente integrata, ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott. Enrico Parenti del 27/07/2009 Rep.96798/25017, trascritto a Roma 1 il 30/07/2009 - Registro Particolare 53589 e Registro Generale 100531.

Sono state inoltre acquisite visure ipotecarie aggiornate in data 24/02/2021 e 19/04/2022.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà superficaria 1/2)

- Omissis (Proprietà superficiaria 1/2)

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

- Omissis(Proprietà superficiaria 1/2)
- Omissis (Proprietà superficiaria 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale autorimessa sito in Roma, Via della Lega Lombarda 39 posto al piano S3 int.122, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 589 part.la 623 sub 124 confina con:

distacco su area di manovra per due lati, distacco su autorimessa n°121, salvo altri

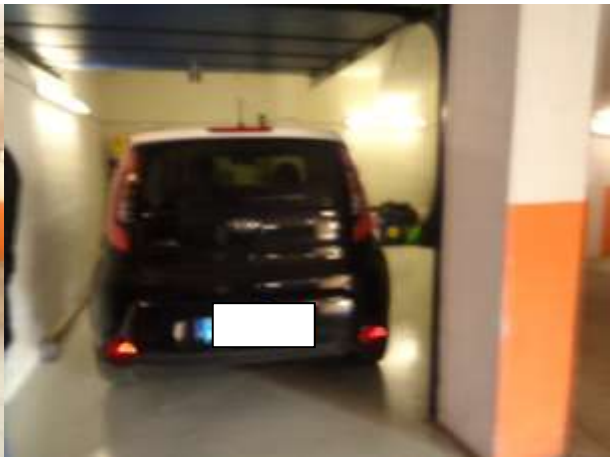
CONSISTENZA

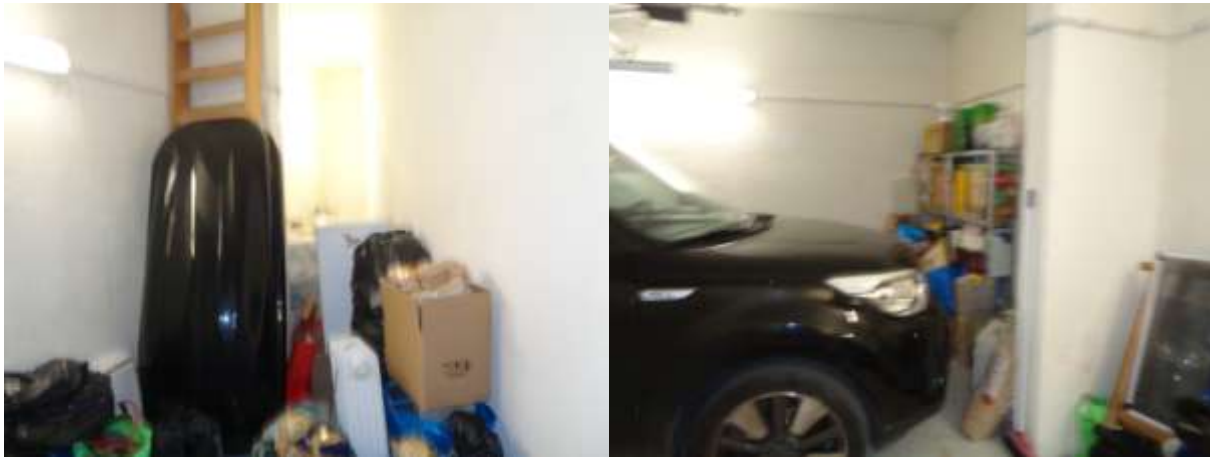
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	24,50 mq	27,60 mq	1,00	27,60 mq	2,70 m	S3
Totale superficie convenzionale:				27,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				27,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene pignorato è un locale autorimessa sito in Via della Lega Lombarda 39, posto al piano S3 e distinto dal n°122: composto da un unico ambiente articolato, privo di aperture esterne è protetto ad una serranda basculante elettrica con pareti lasciate al grezzo e pavimentazione in cemento industriale.

L'unità immobiliare insite in una più ampia autorimessa multipiano con doppio ingresso/uscita da rampa carrabile e cancelli pedonali e scale con uscite di sicurezza.





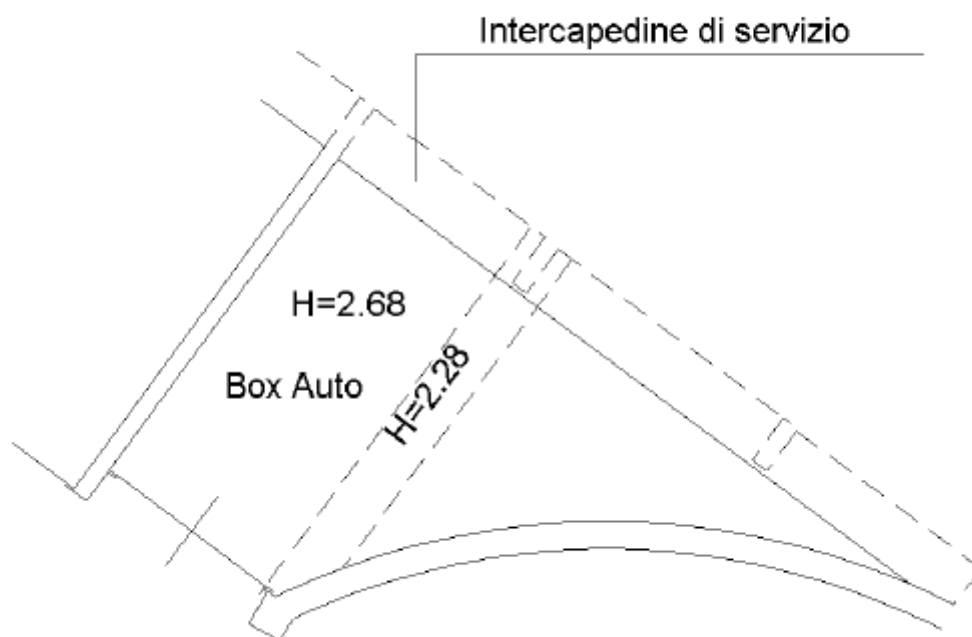
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	589	623	124	3	C6	7	20,00 mq	22,00 mq. mq	163,2 €	S3	

Corrispondenza catastale

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

Dai rilievi metrici e fotografici eseguiti in seno di sopralluogo lo stato dei luoghi si presentava perfettamente corrispondente alla planimetria catastale depositata in atti.



PRECISAZIONI

E' presente un atto d'obbligo a favore del Comune di Roma a rogito del notaio Nicola Cinotti di Roma in data 2 agosto 2004 repertorio numero 110896/3885 trascritto a Roma 1 in data 6 agosto 2004 al numero 60162 di formalità e successivi atti integrativi in data 4 settembre 2004 repertorio numero 111335/39135 trascritto a Roma 1 in data 29 settembre 2004 al numero 73936 di formalità ed in data 18 aprile 2005 repertorio numero 114366/4994 trascritto a Roma 1 in data 20 aprile 2005 al numero 3381 di formalità ed in data 24 luglio 2008 repertorio 12 7830/48213 trascritta Roma 1 in data 25 luglio 2008 al numero 53605 di formalità.

STATO CONSERVATIVO

Dai sopralluoghi effettuati alla presenza della Custode giudiziaria Avv. Lorenza Dolfini in data 10/02/2021 ed in data 13/04/2022 con l'ausilio del fabbro per l'accesso forzoso, l'immobile si presentava in buono stato.

PARTI COMUNI

Non sussistono parti comuni, tranne i collegamenti stabiliti dalle scale e dalle rampe condominiali, nonché gli spazi di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano servitù gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Altezza interna utile 2,70
Str. verticali: In cemento armato
Solai: in laterocemento
Copertura: piana
Manto di copertura: lastrico solare
Pareti esterne: intonacate o lasciate al grezzo
Pareti interne: lasciate al grezzo e tinteggiate
Pavimentazione interna: in cemento industriale
Infissi esterni: serranda basculante elettrica di protezione
Infissi interni: assenti
Impianto elettrico: presente 220 volt a norma
Impianto idrico: assente
Impianto termico: assente

STATO DI OCCUPAZIONE

Sussiste sull'immobile locazione ultranovennale trascritta in data 04/03/2014 formalità 15917 a favore di Omissis, figlio degli esecutati, contro Omissis e Omissis per la durata di 25 anni con inizio dal 10.2.2014 fino al 9.2.2039.

Il signor Omissis, figlio dei coniugi Omissis, risulta conduttore del box auto pignorato, in forza di contratto di locazione trascritto, menzionato nella relazione notarile integrata:

contratto a rogito Notaio Dott. Franco Campioni del 10.2.2014 rep n.24142 racc. n.15548, trascritto il 4.3.2014 al n. 15917 di formalità, tra i signori Omissis e il figlio Omissis, per la durata di 25 anni a partire dal 10.2.2014 fino al 9.2.2039, a fronte di un canone complessivo di euro 22.500,00, per l'intera durata del rapporto, di cui euro 9.000,00 regolati con assegno in favore di Omissis in pari data ed il residuo da pagarsi in n.2 tranches entro il 28.2.2014 (euro 9.000,00) ed entro il 20.3.2014 (euro 4.500,00).

In merito ai pagamenti tuttavia la Custode Avv. Lorenza Dolfini nonostante le raccomandate inviate per la richiesta delle ricevute, non ha avuto alcun riscontro dal locatario per compita giacenza delle raccomandate inviate.

Come evidenziato successivamente nella stima dell'immobile il canone di locazione risulta vile.

Nell'accesso forzoso effettuato si rilevava la presenza di un'automobile e di diverse suppellettili e documenti all'interno dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/02/1995 al 18/07/2005	1 Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Nicola Cinotti	14/02/1995	69186	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	10/03/1995	16303	9373
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/07/2005 al 27/07/2009	1 Omissis	Cessione dei diritti reali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Enrico Parenti	18/07/2005	86716	0000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	03/08/2005	108839	63956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/07/2009 al 19/04/2022	1 Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Enrico Parenti	27/07/2009	96798	25017
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	30/07/2009	100531	53589
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

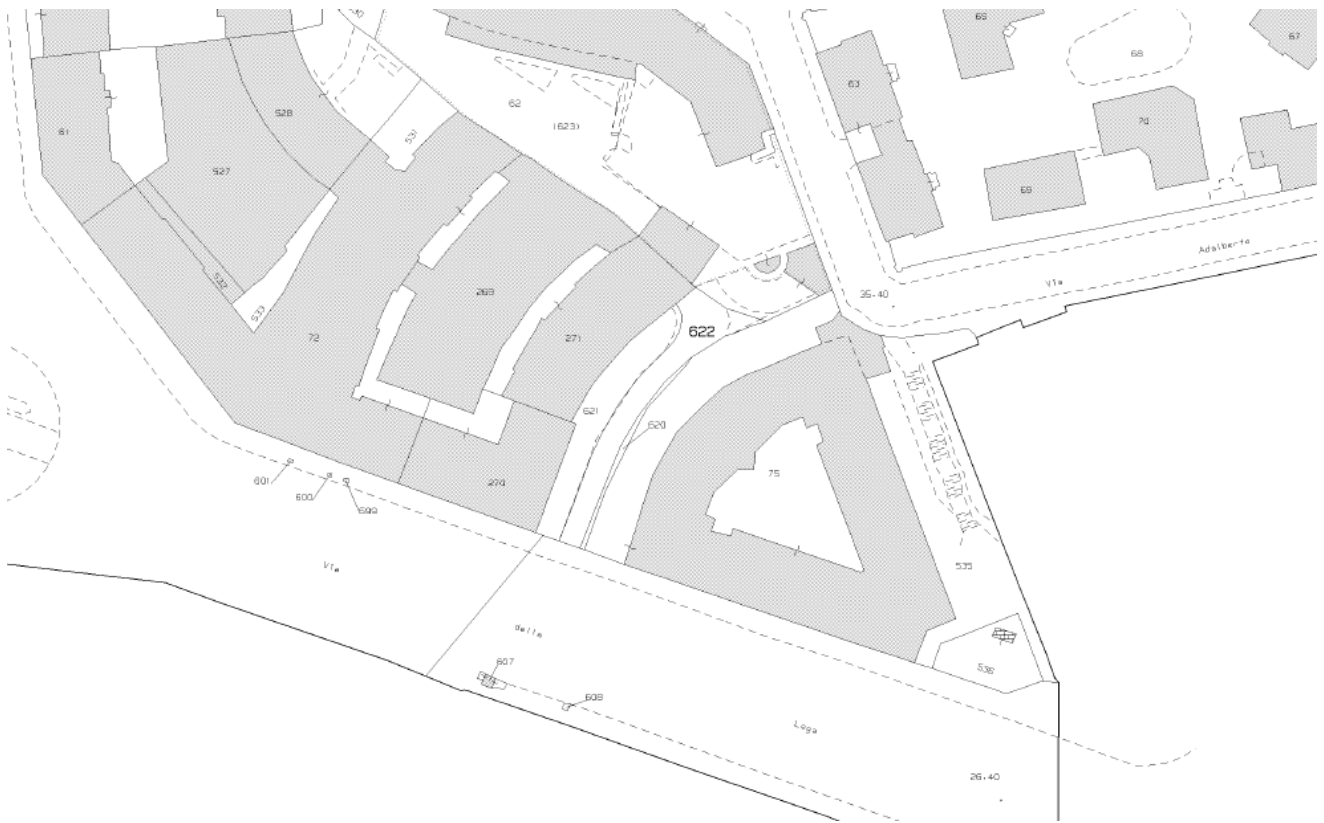
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
Iscritto a Roma 1 il 05/08/2005
Reg. gen. 111039 - Reg. part. 34762
Quota: intero
Importo: € 8.936.000,00
A favore di Banco di Sicilia
Contro *****
Capitale: € 4.468.000,00
Rogante: Notaio Dott. Enrico Parenti
Data: 03/08/2005
N° repertorio: 87007
N° raccolta: 20731
Note: A margine di detta iscrizione risulta annotato in data 24/02/2009 ai n. 24102/4482 il frazionamento del mutuo in quota Notaio Dott. Enrico Parenti del 23/10/2008 rep.95007/24115 mediante il quale veniva specificata la quota n. 123 relativa all'immobile in oggetto sub, 124 pari ad € 48.100,00 di capitale ed € 96.200,00 di ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma 1 il 25/03/2019
Reg. gen. 33832 - Reg. part. 23483
Quota: proprietà superficaria
A favore di UNICREDIT SPA
Contro Omissis

Si evidenzia la locazione ultranovennale con contratto a rogito Notaio Dott. Franco Campioni del 10.2.2014 rep n.24142 racc. n.15548, trascritto il 4.3.2014 al n. 15917 di formalità, tra i signori Omissis e il figlio Omissis, per la durata di 25 anni a partire dal 10.2.2014 fino al 9.2.2039, a fronte di un canone complessivo di euro 22.500,00, per l'intera durata del rapporto, di cui euro 9.000,00 regolati con assegno in favore di ***** in pari data ed il residuo da pagarsi in n.2 tranches entro il 28.2.2014 (euro 9.000,00) ed entro il 20.3.2014 (euro 4.500,00) di cui tuttavia non sono mai state fornite le ricevute richieste dalla Custode Giudiziaria mezzo raccomandata.

NORMATIVA URBANISTICA



Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata in data 19/04/2022 presso il IX Dip.del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città Storica del Nuovo Piano Regolatore approvato con D.C n°18 del 12/02/08 – Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue T6
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni
- Riguardo il PTPR, ricade:
Tav. A Sistemi e ambiti del paesaggio
Sistema dell'insediamento contemporaneo - Beni puntuali
Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano
-Paesaggio degli insediamenti urbani
Tav. B Beni Paesaggistici
-Aree urbanizzate del P.T.P.R.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intera autorimessa è stata edificata nel sottosuolo in diritto di superficie pervenuto dall'Ente nazionale *****
***** , senza determinazione di termini di durata.

L 'autorimessa è stata realizzata in forza di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data 21/10/2004 n° 1121 prot.62049. In data 11/07/2006 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività prot.21928 ed in data 08/05/2008 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in variante, prot.16002 e successiva richiesta di occupazione suolo pubblico permanente in data 19/05/2008 prot.17144 per la

realizzazione di un'intercapedine di servizio per opere strutturali.

Infine in data 31/07/2008 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera e cambio di destinazione da parcheggi pertinenziali a parcheggi non vincolati con prot. QI/2008/51699.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio risulta una posizione debitoria da parte degli esecutati nei confronti del condominio pari ad € 521,55: si precisa tuttavia che tale importo potrebbe non essere aggiornato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico così composto: locale autorimessa sito in Roma, Via della Lega Lombarda 39 posto al piano S3 int.122, meglio distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati al Foglio 589 part.lla 623 sub 124 confina con:
distacco su area di manovra per due lati, distacco su autorimessa n°121, salvo altri

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via della Lega Lombarda 39, interno 122, piano S3
Oggetto di pignoramento è un locale autorimessa sito in Roma, Via della Lega Lombarda 39 posto al piano S3 int.122:il locale insiste in un'ampia autorimessa posta su più livelli collegati da scale ed ascensore e con ingresso ed uscita da rampe diverse. L'area sovrastante oggetto di atto d'obbligo con il Comune di Roma è destinata a parcheggio. Con accesso da rampa carrabile protetta da cancello carrabile motorizzato, posta a ridosso di Via della Lega Lombarda 39 o da passaggio pedonale provvisto di maniglione antipanico, si accede attraverso le scale interne al piano S3 dove si trova l'autorimessa oggetto di pignoramento immobiliare.

Composta da un unico ambiente articolato è protetto da serranda basculante elettrica con pareti lasciate al grezzo e pavimentazioni in cemento industriale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 623, Sub. 124, Zc. 3, Categoria C6

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

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali quale B.I.R e le quotazioni OMI nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il bene pignorato consiste in un locale autorimessa.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare di Roma primo semestre 2022

Agenzia del Territorio secondo semestre 2021

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

Bibliografia:

"Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile

"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi Ed.DEI- Tipografia del Genio

1° Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q5 Nomentano - P.zza Bologna (Municipio: II), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 3.200,00 per le autorimesse con canoni di locazione pari ad €/mq. 15,00.

2° Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al secondo semestre 2021, indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita C24 importi che si attestano: •€/mq. 2.000,00 - 2.800,00 per le autorimesse con canoni di locazione pari ad €/mq. 9,50- 13,30.

3° Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione autorimessa ubicati nella zona suindicata BOLOGNA VIA LIVORNO indica importi compresi tra €/mq. 1.900,00 - 2.850,00 per le autorimesse con canoni di locazione pari ad €/mq. 7,50- 9,50

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 4.000,00 ed € 4.500,00 per le autorimesse con canoni di locazione pari ad €/mq. 11,50.

In relazione alle peculiarità ed alla posizione dell'immobile si considera il valore intermedio di stima pari ad €/mq. 2.800,00 mentre in relazione al canone di locazione si considera l'importo medio di € 10,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via della Lega Lombarda 39, interno 122, piano S3	27,60 mq	2.800,00 €/mq	€ 77.280,00	100,00%	€ 77.280,00
				Valore di stima:	€ 77.280,00

Valore di stima: € 77.280,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%

Valore finale di stima: € 73.500,00

si applica un deprezzamento all'importo stimato in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti pari a -5% per cui si avrà un valore di stima pari ad € 73.416,00 arrotondato ad € 73.500,00.

Come da provvedimento del G.E. Dott.ssa Pigozzo del 24/03/2022

" Dispone, altresì che l'esperto stimatore riprenda le operazioni di stima e valuti la viltà del canone di locazione" la scrivente provvede a valutare il canone locatizio confrontandolo con quanto indicato nella locazione ultranovennale già citata:

€ 10,00 x 27,60 = € 276,00 arrotondato per difetto ad € 270,00 mensili che rappresentano un valore congruo per le caratteristiche dell'immobile.

Il signor ***** , figlio dei coniugi ***** , risulta conduttore del box auto pignorato, in forza di contratto di locazione per la durata di 25 anni a partire dal 10.2.2014 fino al 9.2.2039, a fronte di un canone complessivo di euro 22.500,00 per cui si avrà:

25.000: 300 mesi(25x12)= € 83,3333 mensili valore molto al disotto di quanto stimato e pertanto da considerarsi vile rispetto al mercato.

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 19/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. De Astis Alessandra

Allegati:

Allegato 1- Atto di Provenienza

Allegato 2-Visura catastale

Allegato 3-Planimetria catastale

Allegato 4-Estratto di mappa

Allegato 5-Visura ipotecaria 1

Allegato 6-Visura ipotecaria 2

Allegato 7- Stralci della documentazione urbanistica

Allegato 8-Atto d'obbligo

Allegato 9-Elaborato fotografico

Allegato 10-Visura nota locazione

Allegato 11- Permesso di costruire

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 316/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.500,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via della Lega Lombarda 39, interno 122, piano S3		
Diritto reale:	Proprietà superficaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 589, Part. 623, Sub. 124, Zc. 3, Categoria C6	Superficie	27,60 mq
Stato conservativo:	Dai sopralluoghi effettuati alla presenza della Custode giudiziaria Avv. Lorenza Dolfini in data 10/02/2021 ed in data 13/04/2022 con l'ausilio del fabbro per l'accesso forzoso, l'immobile si presentava in buono stato.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un locale autorimessa sito in Roma, Via della Lega Lombarda 39 posto al piano S3 int.122:il locale insiste in un ampia autorimessa posta su più livelli collegati da scale e d ascensore e con ingresso ed uscita da rampe diverse. L'area sovrastante oggetto di atto d'obbligo con il Comune di Roma è destinata a parcheggio. Con accesso da rampa carrabile protetto da cancello carrabile motorizzato, posta a ridosso di Via della Lega Lombarda 39 o da passaggio pedonale provvisto di maniglione antipanico, si accede attraverso le scale interne al piano S3 dove si trova l'autorimessa oggetto di pignoramento immobiliare. Composta da un unico ambiente articolato è protetto da serranda basculante elettrica con pareti lasciate al grezzo e pavimentazioni in cemento industriale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		