TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucantoni Eleonora, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
- Completezza documentazione ex art. 567 3
- Titolarità 3
- Confini 4
- Consistenza 4
- Cronistoria Dati Catastali 4
- Dati Catastali 4
- Precisazioni 5
- Patti 5
- Stato conservativo 6
- Parti Comuni 6
- Servitù, censo, livello, usi civici 6
- Caratteristiche costruttive prevalenti 6
- Stato di occupazione 6
- Provenienze Ventennali 7
- Formalità pregiudizievoli 7
- Normativa urbanistica 8
- Regolarità edilizia 8
- Vincoli od oneri condominiali 9

Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
- **Lotto Unico** 12

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 70/2022 del R.G.E. 13
- **Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 50.377,23** 13

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 14

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

INCARICO

All'udienza del 20/10/2022, il sottoscritto Arch. Lucantoni Eleonora, con studio in Roma (RM), email lucantonieleonora@gmail.com, PEC e.lucantoni@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 63, interno 7, piano S2

DESCRIZIONE

Box auto sito in Roma, quartiere Alessandrino, Via delle Ciliegie n. 63, piano S2, int. 7. Dati catastali: Fg. 946, part. 1473, sub. 38, Zona censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 53 mq, Rendita 226,52 €. Superficie lorda 53,00 mq, Superficie netta 44,00 mq. Superficie convenzionale 53,00 mq. E' costituito da un'area di parcheggio di cui una parte è sovrastata da un soppalco abusivo (da demolire), di circa 20,00 mq, a cui si accede mediante scala metallica interna. Confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box auto e con area di manovra comune e a ovest con altro box auto. Titoli edilizi: progetto 8900 del 11/02/1991, concessione edilizia n. 1153/c del 29/05/1991 e variante n. 73812 del 16/12/1991 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 40/c del 15/01/1993. Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 63, interno 7, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box auto e con area di manovra comune e a ovest con altro box auto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	44,00 mq	53,00 mq	1,00	53,00 mq	3,77 m	S2
			Totale superficie convenzionale:	**53,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**53,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **19/02/1993** al **31/07/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 946, Part. 1473, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 43 mq Rendita € 226,52 Piano S2
Dal **31/07/2007** al **21/11/2022**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 946, Part. 1473, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.5, Cons. 43 mq Superficie catastale 53 mq mq Rendita € 226,52 Piano S2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	**Dati di classamento**	

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	946	1473	38	5	C6	5	43 mq	53 mq mq	226,52 €	S2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è difforme da quanto rappresentato l'ultima planimetria in atti del Catasto per:
- presenza del soppalco in lamiera grecata di circa 20,00 mq accessibile mediante scala metallica interna;
- indicazione dell'altezza interna pari a 4,25 m (corrispondente all'altezza indicata nel progetto originario come lorda e non netta interna).

Il soppalco è, come anche dichiarato da parte debitrice in occasione del sopralluogo, privo di titolo edilizio e strutturale e dovrà pertanto essere demolito.
I costi per la demolizione saranno decurtati dalla stima finale.

La difformità relativa all'indicazione dell'altezza interna di 4,25 mq dovrà essere sanata con variazione planimetrica catastale DOCFA.
I costi per la presentazione della variazione planimetrica catastale DOCFA saranno decurtati dalla stima finale.

L'ultima planimetria in atti del Catasto è anche la prima e l'unica presentata in data 22/01/1993.

PRECISAZIONI

Nulla.

PATTI

Con Atto d'Obbligo del 01/12/1992, rep. 41067, racc. 6412, la società costruttrice si impegnava a:
"1) vincolare l'area occorrente di 1.258,415 mq al servizio della progettata costruzione; [...]
2) a destinare e mantenere permanentemente una superficie di 288,54 mq a parcheggio condominiale a servizio dell'edificio nonché a sistemare e mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm, nonché a porre a dimora n. 4 di alberi di altezza non inferiore a 4,5 m;
3) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto, al piano interrato e cantine (seminterrato) al servizio dell'edificio;
4) a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la superficie coperta a pilotis del piano terreno di 259,4 mq a giorno e libera, salvo adibirla a parcheggio e salvo i volumi tecnici relativi ai vani scale e ascensori e ciò fino a quando non intervenga una modifica alle norme vigenti che consenta maggiore cubatura nella zona, ovvero non venga proposto un trasferimento di cubatura nei limiti consentiti a seguito di variante approvata al

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

presente progetto."

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile risulta scadente: sono visibili macchie di risalita di umidità e di infiltrazioni dalle pareti perimetrali controterra. Il debitore ha segnalato, inoltre, il ripetersi di frequenti episodi di allagamento.

PARTI COMUNI

Si rilevano le seguenti parti comuni con gli altri box auto: corsello carrabile di ingresso; rampa di ingresso; area di manovra comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano trascritte servitù né usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è un box auto, ubicato al secondo piano interrato di una palazzina realizzata nei primi anni Novanta costituita da n. 4 piani fuoriterra (un piano pilotis, n. 2 piani residenziali e un piano sottotetto adibito a soffitte) e n. 2 piani seminterrati adibiti a cantine (S1) e a garage (S2). Ha struttura a travi e pilastri in calcestruzzo armato, solai laterocementizi e copertura a n. 4 falde.
L'accesso carrabile al piano garage avviene da Via delle Ciliegie 63 mediante corsello carrabile asfaltato, chiuso in fondo da cancello metallico elettrificato, che conduce a rampa carrabile e all'area di manovra comune in fondo alla quale (verso Via delle Ciliegie) è sito il box in oggetto.
Il box confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box auto e con area di manovra comune e a ovest con altro box auto. Vi si accede mediante saracinesca basculante metallica con apertura manuale. E' costituito da un'area libera di parcheggio di 44,00 mq. La porzione di fondo è sovrastata da un soppalco abusivo (da demolire) di circa 20,00 mq realizzato in lamiera grecata e a cui si accede mediante scala metallica interna.
Ha un'altezza interna utile totale di 3,77 m. La porzione sotto il soppalco ha un'altezza interna utile di 1,87 m, mentre il soppalco un'altezza interna utile di 1,81 m. Mostra uno stato conservativo scadente: sono visibili macchie di risalita di umidità e di infiltrazioni dalle pareti perimetrali controterra.
Presenta le seguenti caratteristiche e finiture:
Pavimento: in gres porcellanato 30x30 cm.
Pareti: intonacate e tinteggiate a tempera con zoccolino realizzato con n. 2 file di piastrelle uguali al pavimento.
Soffitti: intonacato e tinteggiato a tempera.
Impianti: impianto di illuminazione in canalina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice che, come dichiarato in occasione del sopralluogo, lo usa come box pertinenziale alla residenza principale, essendo egli residente in **** Omissis ****.

Per la procedura esecutiva il bene è occupato senza titolo. Pertanto, con l'emissione dell'ordinanza di delega, in

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

caso di mancato rilascio consensuale da parte dell'occupante, verrà emesso ordine di liberazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **19/02/1993** al **31/07/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fabrizio FENOALTEA	19/02/1993	36131	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	24/02/1993	14976	8000
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **31/07/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Raffaele CASERTANO	31/07/2007	57051	19296
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		ROMA 1	04/08/2007	144692	37438
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 30/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a ROMA 1 il 04/08/2007
  Reg. gen. 144692 - Reg. part. 37438
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 80.000,00
  Percentuale interessi: 5,30 %
  Rogante: Notaio Raffaele CASERTANO
  Data: 31/07/2007
  N° repertorio: 57052
  N° raccolta: 19297

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a ROMA 1 il 01/02/2022
  Reg. gen. 10550 - Reg. part. 7419
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali - Programmi integrati", nello specifico nel "Programma Integrato VII3 Alessandrino". Non è individuato nella Carta per la Qualità (Tavola G1.a).
Non è vincolato dal PTPR della Regione Lazio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Titoli edilizi: progetto 8900 del 11/02/1991, concessione edilizia n. 1153/c del 29/05/1991 e variante n. 73812 del 16/12/1991 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 40/c del 15/01/1993.

Nel fascicolo del progetto in variante n. 73812 del 16/12/1991 sono presenti gli elaborati grafici di una successiva variante n. 13381 del 01/03/1993. Non era presente però relativa ulteriore concessione edilizia. Si precisa che l'immobile oggetto di stima non risulta mutato tra la prima e l'ultima variante.

L'immobile è conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati al progetto 8900 del 11/02/1991 e alla variante n. 73812 del 16/12/1991 a meno della presenza del soppalco in lamiera grecata di circa 20,00 mq accessibile mediante scala metallica interna.

Suddetto soppalco è, come anche dichiarato da parte debitrice in occasione del sopralluogo, privo di titolo edilizio e strutturale, non è sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio e strutturale e dovrà, pertanto,

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

essere demolito.
I costi per la demolizione saranno decurtati dalla stima finale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 152,00

Da comunicazione da parte dell'Amministratore di condominio, alla data del 23/05/2023 risulta un debito di oneri condominiali pari a 1.596,88 €.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 63, interno 7, piano S2
  Box auto sito in Roma, quartiere Alessandrino, Via delle Ciliegie n. 63, piano S2, int. 7. Dati catastali: Fg. 946, part. 1473, sub. 38, Zona censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 53 mq, Rendita 226,52 €. Superficie lorda 53,00 mq, Superficie netta 44,00 mq. Superficie convenzionale 53,00 mq. E' costituito da un'area di parcheggio di cui una parte è sovrastata da un soppalco abusivo (da demolire), di circa 20,00 mq, a cui si accede mediante scala metallica interna. Confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box auto e con area di manovra comune e a ovest con altro box auto. Titoli edilizi: progetto 8900 del 11/02/1991, concessione edilizia n. 1153/c del 29/05/1991 e variante n. 73812 del 16/12/1991 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 40/c del 15/01/1993. Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 1473, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 63.030,25
  CRITERI DI STIMA
  Dalle precedenti descrizioni ed in base alle considerazioni fatte, si è proceduto alla stima del più probabile valore venale dell'immobile mediante la combinazione tra i prezzi unitari di mercato, desunti dalle indagini all'attualità effettuate sul posto e riferite ad immobili aventi caratteristiche similari nella zona (box auto e autorimesse), e il valore indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2022 per la zona periferica "ALESSANDRINO (VIALE ALESSANDRINO)" - cod. D18 - Microzona 113 - Box - stato conservativo normale. Dai valori medi desunti da queste indagini si ottiene il valore unitario medio (€/mq) che, moltiplicato per la consistenza (mq) dell'immobile, dà come risultato il valore di stima complessivo (€). Al valore di stima saranno, poi decurtate le spese per eventuali regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.
  PROCESSO DI STIMA

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

Dalle indagini effettuate sul posto sono emersi valori di vendita variabili tra un minimo di 913,00 €/mq e un massimo di 1.344,00 €/mq. Valore medio 1.128,50 €/mq. La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. dell'Agenzia del Territorio indica un valore di mercato minimo pari a 1.050,00 €/mq e massimo pari a 1.450,00 €/mq. Valore medio 1.250,00 €/mq. Il valore medio tra quelli sopraindicati è pari a 1.189,25 €/mq (millecentoottantanove/25).
STIMA
L'immobile di consistenza di 53,00 mq, valutato in base a quanto sopra descritto 1.189,25 €/mq, è, quindi, stimato 63.030,25 €. A questo valore vanno decurtate le spese per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via delle Ciliegie 63, interno 7, piano S2	53,00 mq	1.189,25 €/mq	€ 63.030,25	100,00%	€ 63.030,25
				Valore di stima:	€ 63.030,25

Valore di stima: € 63.030,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
RIPRISTINI - Demolizione soppalco	6000,00	€
VARIAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE (DOCFA) - Reversale	50,00	€
VARIAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE (DOCFA) - Parcella tecnico incaricato	300,00	€
Eventuali vizi occulti	10,00	%

Valore finale di stima: **€ 50.377,23**

Alla stima così calcolata, si decurtano le seguenti spese:

RIPRISTINI
Al fine di regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico edilizio, sarà necessario demolire il soppalco in lamiera grecata di circa 20,00 mq e relativa scala di accesso metallica interna.
Demolizione soppalco - 6000,00 €

VARIAZIONE PLANIMETRICA CATASTALE (DOCFA)
Dovrà essere presentata opportuna variazione planimetrica catastale DOCFA per correggere l'errata indicazione dell'altezza interna nell'attuale planimetria in atti del Catasto (4,25 m invece di 3,77 m).
Reversale - 50,00 €

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

Parcella tecnico incaricato - 300,00 €

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

Roma, li 23/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucantoni Eleonora

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via delle Ciliegie 63, interno 7, piano S2
  Box auto sito in Roma, quartiere Alessandrino, Via delle Ciliegie n. 63, piano S2, int. 7. Dati catastali: Fg. 946, part. 1473, sub. 38, Zona censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 53 mq, Rendita 226,52 €. Superficie lorda 53,00 mq, Superficie netta 44,00 mq. Superficie convenzionale 53,00 mq. E' costituito da un'area di parcheggio di cui una parte è sovrastata da un soppalco abusivo (da demolire), di circa 20,00 mq, a cui si accede mediante scala metallica interna. Confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box auto e con area di manovra comune e a ovest con altro box auto. Titoli edilizi: progetto 8900 del 11/02/1991, concessione edilizia n. 1153/c del 29/05/1991 e variante n. 73812 del 16/12/1991 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 40/c del 15/01/1993. Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità della parte debitrice. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 1473, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui è sito l'immobile ricade da PRG in "CITTA' DA RISTRUTTURARE - Tessuti prevalentemente residenziali - Programmi integrati", nello specifico nel "Programma Integrato VII3 Alessandrino". Non è individuato nella Carta per la Qualità (Tavola G1.a). Non è vincolato dal PTPR della Regione Lazio.

Prezzo base d'asta: **€ 50.377,23**

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 50.377,23

Bene N° 1 - Posto auto			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via delle Ciliegie 63, interno 7, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 946, Part. 1473, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6	**Superficie**	53,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile risulta scadente: sono visibili macchie di risalita di umidità e di infiltrazioni dalle pareti perimetrali controterra. Il debitore ha segnalato, inoltre, il ripetersi di frequenti episodi di allagamento.		
Descrizione:	Box auto sito in Roma, quartiere Alessandrino, Via delle Ciliegie n. 63, piano S2, int. 7. Dati catastali: Fg. 946, part. 1473, sub. 38, Zona censuaria 5, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 43 mq, Superficie catastale 53 mq, Rendita 226,52 €. Superficie lorda 53,00 mq, Superficie netta 44,00 mq. Superficie convenzionale 53,00 mq. E' costituito da un'area di parcheggio di cui una parte è sovrastata da un soppalco abusivo (da demolire), di circa 20,00 mq, a cui si accede mediante scala metallica interna. Confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box auto e con area di manovra comune e a ovest con altro box auto. Titoli edilizi: progetto 8900 del 11/02/1991, concessione edilizia n. 1153/c del 29/05/1991 e variante n. 73812 del 16/12/1991 per cui è stata rilasciata concessione edilizia n. 40/c del 15/01/1993. Stato di occupazione: l'immobile è nella disponibilità della parte debitrice.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è nella disponibilità della parte debitrice che, come dichiarato in occasione del sopralluogo, lo usa come box pertinenziale alla residenza principale, essendo egli residente in **** Omissis ****. Per la procedura esecutiva il bene è occupato senza titolo. Pertanto, con l'emissione dell'ordinanza di delega, in caso di mancato rilascio consensuale da parte dell'occupante, verrà emesso ordine di liberazione.		

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a ROMA 1 il 01/02/2022
  Reg. gen. 10550 - Reg. part. 7419
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

Firmato Da: LUCANTONI ELEONORA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39db6b32f8c40dad5d60067361eb0be7