

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Astis Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2022 del R.G.E.

promossa da

Omissis

Omissis



All'udienza del 28/10/2022, 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, Fax 06 51980043, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale sito in Via di Acilia 221 posto nel fabbricato T4 della scala C piano secondo int. 5 con autorimessa di pertinenza posta al piano S1 int A11.

Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco.

Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio; il complesso si compone di numerosi fabbricati.

Dal giardino condominiale si accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo. L'appartamento di taglio piccolo presenta un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un servizio igienico ed un balcone prospiciente il soggiorno, dove è alloggiata la caldaia: con finiture di tipo commerciale, si presentava in buono stato al momento del sopralluogo.



Scorcio del complesso da Via di Acilia





Portineria e palazzina



Ingresso



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

Oggetto di pignoramento è un autorimessa di pertinenza sita in Via di Acilia 221 posta nel fabbricato T4 della scala A piano S1 int. A11.

Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco.

Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati.

Dal giardino condominiale sia accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo.

L'autorimessa di forma regolare è protetta da serranda basculante in metallo e presenta pavimentazione in cemento industriale: al momento del sopralluogo si presentava in buono stato.

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



Gli immobili si trovano in località Malafede, area che si trova nel settore sud-ovest del comune di Roma e nell'area nord-ovest della riserva naturale di Decima-Malafede.

La zona urbanistica confina con Ponte Galeria, Mezzocammino, Castel Porziano, Palocco ed Acilia.

Collocata nell'attuale Municipio X, non presenta buoni collegamenti con mezzi pubblici, servita esclusivamente da autobus, e dalla linea Lido della metropolitana, presenta buone attività commerciali e servizi, sia lungo la Via di Acilia, sia nell'adiacente zona residenziale dell'AXA.

Posta in prossimità della zona balneare di Ostia a poca distanza, si trovano anche Ostia antica con il Parco Archeologico, nonché il bellissimo borgo con il Castello di Giulio II e l'ampio polmone verde della pineta di Castelporziano.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

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

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Francesco Arleoni ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Franco Bartolomucci del 01/02/2005 Rep.318756 Racc.49996, trascritto a Roma 1 in data 08/02/2005 alle Formalità Registro Generale 15781 Registro Particolare 10347. Sono state inoltre acquisite visure ipotecarie aggiornate in data 11/04/2023.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa: risultano in atti certificazione notarile redatta dal Notaio Dott.ssa Francesco Arleoni ed acquisito l'atto di provenienza a rogito notaio Dott.Franco Bartolomucci del 01/02/2005 Rep.318756 Racc.49996, trascritto a Roma 1 in data 08/02/2005 alle Formalità Registro Generale 15781 Registro Particolare 10347. Sono state inoltre acquisite visure ipotecarie aggiornate in data 11/04/2023.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

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

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

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

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento ad uso residenziale sito in Roma, Loc. Malafede, Via di Acilia 221 posto al piano secondo della scala C edificio T4 identificato dall'int. 5, con autorimessa di pertinenza posta al piano S1, composto da soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, servizio igienico e balcone, distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati al Foglio 1113 particella 3583 sub. 584, confina con appartamento: distacco su vano scala, distacco su appartamento int. 6, distacco su cortile condominiale, salvo altri;

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

L'autorimessa sita in Roma, Loc. Malafede, Via di Acilia 221 posta al piano S1 della scala C edificio T4 identificata dall'int. A11, di forma regolare distinta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati al Foglio 1113 particella 3657 sub. 779, confina con autorimessa: distacco su area di manovra condominiale, distacco su autorimessa int. 10, distacco su autorimessa int. 12, salvo altri;

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	53,60 mq	57,20 mq	1,00	57,20 mq	2,70 m	secondo
Loggia	11,50 mq	11,50 mq	0,40	4,60 mq	2,70 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				61,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,80 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



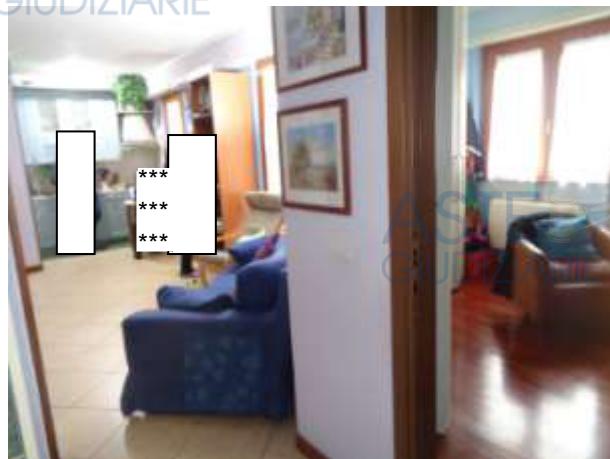
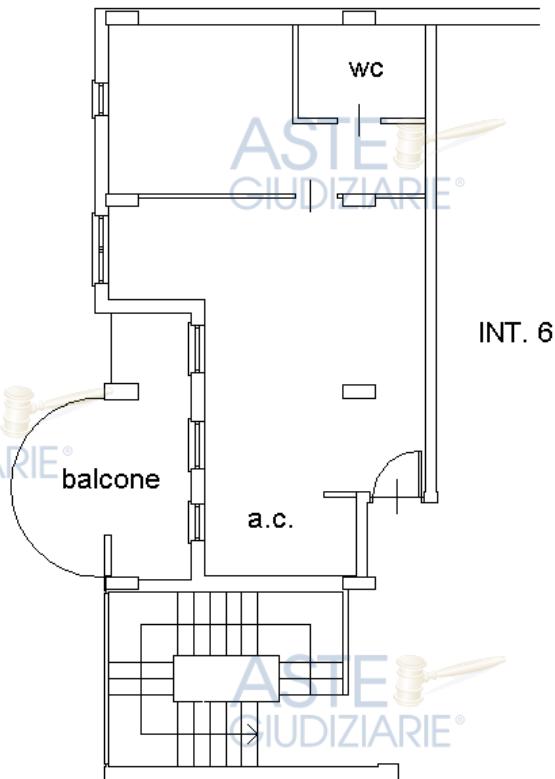
L'appartamento ad uso residenziale e l'autorimessa di pertinenza insistono in un ampio complesso residenziale composto da diversi fabbricati che si affacciano su ampie corti scoperte con giardini ed aiuole ed alcune aree adibite a parcheggio.

Da Via di Acilia si accede al complesso attraverso un cancello sia carrabile che pedonale provvisto di portineria: da un portoncino in ferro e vetro si accede all'androne ed al vano scala provvisto di ascensore.

Da un portoncino blindato posto sul pianerottolo si accede nel soggiorno con balcone prospiciente ed angolo cottura dove un piccolo disimpegno conduce alla stanza da letto ed al servizio igienico privo di finestra ma provvisto di aretore.

L'appartamento presenta finiture di tipo commerciale: pavimentazione in maiolicato di colore chiaro, porte in legno di buona fattura ed infissi in douglass provvisti di vetrocamera. Nel servizio igienico pavimentazioni e rivestimenti in maiolicato di colore chiaro con pavimentazione di colore blu, provvisto di wc vasca lavabo e bidet.



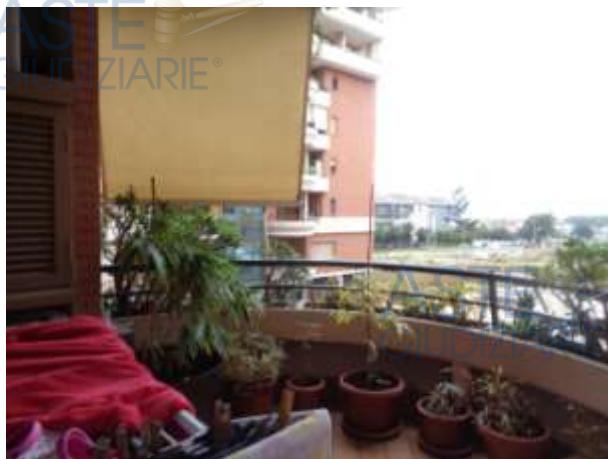


Soggiorno e angolo cottura
ASTE
GIUDIZIARIE®

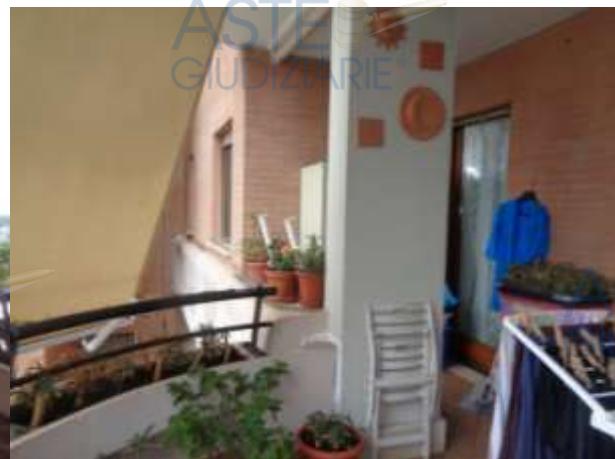


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



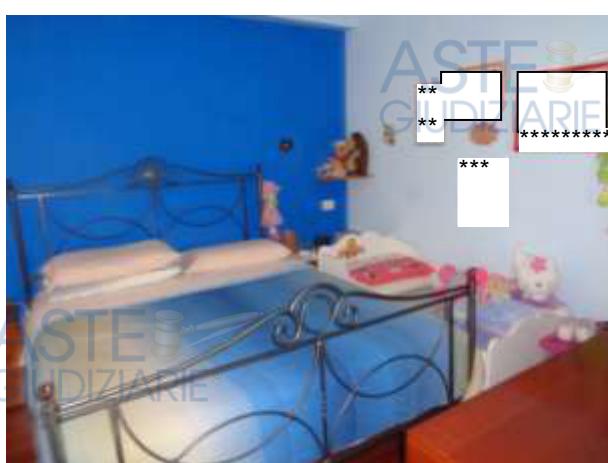
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista dal terrazzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Disimpegno e servizio igienico

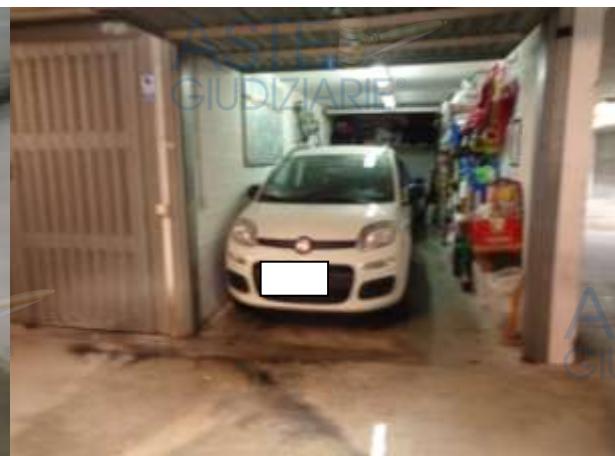
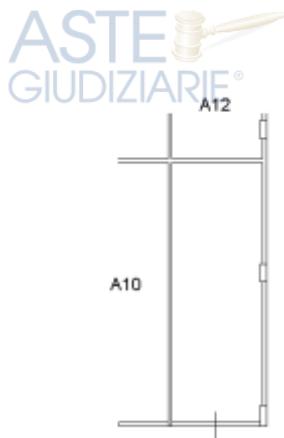
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Auorimessa	23,50 mq	26,00 mq	1,00	26,00 mq	2,50 m	S1
Total superficie convenzionale:					26,00 mq	
Incidenza condominiale:					0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:					26,00 mq	

L'appartamento ad uso residenziale e l'autorimessa di pertinenza insistono in un ampio complesso residenziale composto da diversi fabbricati che si affacciano su ampie corti scoperte con giardini ed aiuole ed alcune aree adibite a parcheggio.

Da Via di Acilia si accede al complesso attraverso un cancello sia carrabile che pedonale all'ampio complesso provvisto di portineria: da un portoncino in ferro e vetro si accede all'androne ed al vano scala provvisto di ascensore.

In particolare l'autorimessa, accessibile dall'interno attraverso il vano scala e dall'esterno da rampa carrabile protetta da cancello automatico, presenta forma rettangolare regolare con serranda basculante di protezione e pavimentazione in cemento industriale.



Autorimessa



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1113	3583	584	6	A2	7	3 vani	60,00 mq	573,27 €	secondo		

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale, dai rilievi effettuati in seno di sopralluogo è risultata difforme in relazione a due diversi motivi:

-una diversa distribuzione degli spazi interni



-un errato posizionamento del cespote in relazione al corpo scala ed al pianerottolo.

Resterà pertanto a carico dell'eventuale aggiudicatario predisporre una cila in Sanatoria al fine di regolarizzare tali difformità segnalate ai fini sia catastali, sia urbanistici, presso il Municipio X di competenza con costi quantificabili in

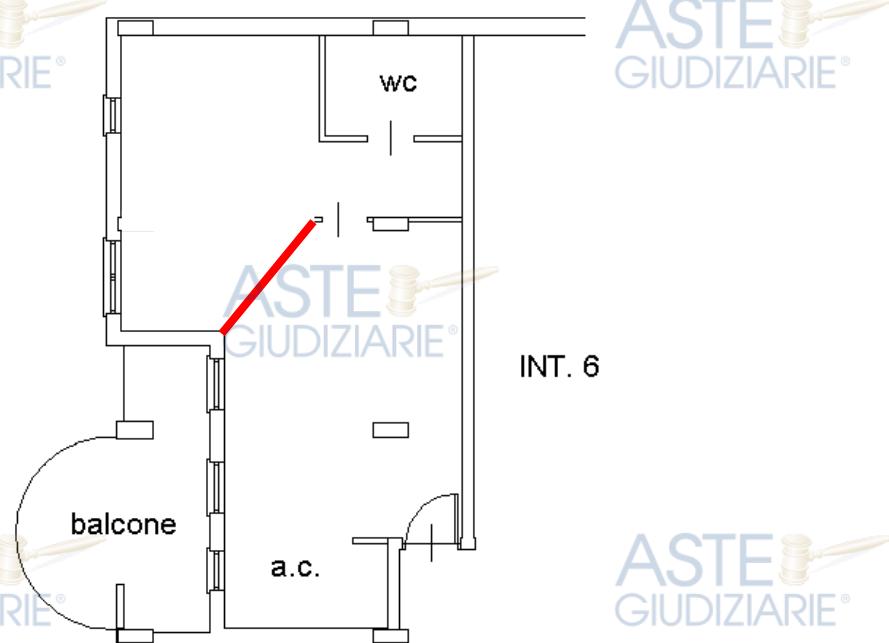
- € 1.000,00 per l'oblazione

€ 251,24 per i diritti di segreteria

-€ 50,00 per la reversale catastale

-€ 1.000,00 circa per l'onorario del tecnico che dovrà istruire la pratica

arrotondati cautelativamente in € 3.000,00 complessivi che saranno decurtati dalla stima finale.



Stato dei luoghi

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1113	3657	779	6	C6	15	22,00 mq	24,00 mq	140,89 €	S1	

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

La planimetria catastale, dai rilievi effettuati in seno di sopralluogo è risultata conforme allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 alla presenza degli esecutati e della Custode Giudiziaria, Dott.ssa Landolfi, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 alla presenza degli esecutati e della Custode Giudiziaria, Dott.ssa Landolfi, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Gli immobili insistono in un complesso residenziale molto ampio dove le parti condominiali sono costituite da aree esterne quali viabilità d'accesso, rampe ed aiuole mentre quelle coperte sono costituite dalla portineria, gli androni condominiali, i vani scala ed i corselli.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Non si segnalano servitù gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento immobiliare.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in cortina

Pareti interne: intonacate e vernicate

Pavimentazione interna: in maiolicato per tutti gli ambienti

Infissi esterni: in legno douglass

Infissi interni: porte in legno di buona fattura

Impianto elettrico: presente 220 volt Impianto idrico: presente

Impianto termico: autonomo con caldaia esterna- termosifoni in alluminio di tipo classico e scaldasalviette nel servizio igienico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Str. verticali: in cemento armato e tamponature in laterizio

Solai: in latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: lastrico solare

Pareti esterne: in cortina

Pareti interne: intonacate e vernicate

Pavimentazione interna: in cemento industriale

Infissi esterni: serranda basculante

Infissi interni: -

Impianto elettrico: presente 220 volt

Impianto idrico: -

Impianto termico: -

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Dott.ssa Landolfi, si constatava che gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutati che li utilizzano come abitazione di residenza e relativa pertinenza.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2004 al 01/02/2005	Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Franco Bartolomucci	16/04/2004	312646	47536
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/05/2004	0000	29989
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2005 al 12/04/2023	Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Franco Bartolomucci	01/02/2005	318756	49996
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/02/2023	15781	10347
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.

In precedenza il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati in cui insistono gli immobili pignorati è stato acquistato dalla ***** con atto Notaio Dott. Paolo Castellini in data 22/11/1989 Rep.21712 Racc.4882 trascritto a Roma 1 in data 30/11/1989 alla Form. 61441 Registro Particolare dalla società ***** ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/04/2004 al 01/02/2005	Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Franco Bartolomucci	16/04/2004	312646	47536
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	06/05/2004	0000	29989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/02/2005 al 12/04/2023	Omissis	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Franco Bartolomucci	01/02/2005	318756	49996
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	08/02/2023	15781	10347
		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.

In precedenza il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati in cui insistono gli immobili pignorati è stato acquistato dalla ***** con atto Notaio Dott. Paolo Castellini in data 22/11/1989 Rep.21712 Racc.4882 trascritto a Roma 1 in data 30/11/1989 alla Form. 61441 Registro Particolare dalla società ***** I ****.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 08/02/2005

Reg. gen. 15782 - Reg. part. 3917

Quota: intero

Importo: € 376.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Notaio Dott. Franco Bartolomucci

Data: 01/02/2005

N° repertorio: 318757

N° raccolta: 49997

- **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99** derivante da Cartella esattoriale

Iscritto a Roma 1 il 03/10/2008

Reg. gen. 127735 - Reg. part. 24050

Quota: 1/2

Importo: € 33.740,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Omissis

Data: 17/09/2008

N° repertorio: 266723

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Roma 1 il 27/09/2010

Reg. gen. 115887 - Reg. part. 26834

Quota: 1/2

Importo: € 76.954,56

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Omissis

Data: 15/09/2010

N° repertorio: 120963/97

- **Ipoteca amministrativa** derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a Roma 1 il 25/10/2016

Reg. gen. 118283 - Reg. part. 20729

Quota: 1/2

Importo: € 171.544,10

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Omissis

Data: 24/10/2016

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 29/03/2022

Reg. gen. 38716 - Reg. part. 27290

Quota: intero

A favore di Omissis

Contro Omissis

Si precisa che in data 25/09/2004 risulta trascritto un atto d'obbligo alle formalità Reg. Part. 72498 a favore del Comune di Roma a rogito Notaio Dott. Franco Bartolomucci rep.315094 del 22.09/2004.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Roma 1 il 08/02/2005

Reg. gen. 15782 - Reg. part. 3917

Quota: intero

Importo: € 376.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Notaio Dott. Franco Bartolomucci

Data: 01/02/2005

N° repertorio: 318757

N° raccolta: 49997

• **IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99** derivante da Cartella esattoriale

Iscritto a Roma 1 il 03/10/2008

Reg. gen. 127735 - Reg. part. 24050

Quota: 1/2

Importo: € 33.740,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Rogante: Omissis

Data: 17/09/2008

N° repertorio: 266723

• **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

Iscritto a Roma 1 il 27/09/2010

Reg. gen. 115887 - Reg. part. 26834

Quota: 1/2

Importo: € 76.954,56

A STE
GIUDIZIARIE®
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Omissis
Data: 15/09/2010
N° repertorio: 120963/97

A STE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca amministrativa** derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Iscritto a Roma 1 il 25/10/2016
Reg. gen. 118283 - Reg. part. 20729
Quota: 1/2
Importo: € 171.544,10
A favore di Omissis
Contro Omissis
Rogante: Omissis
Data: 24/10/2016
N° repertorio: 6738
N° raccolta: 9716

A STE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma 1 il 29/03/2022
Reg. gen. 38716 - Reg. part. 27290
Quota: intero
A favore di Omissis
Contro Omissis

A STE
GIUDIZIARIE®

A STE
GIUDIZIARIE®
Si precisa che in data 25/09/2004 risulta trascritto un atto d'obbligo alle formalità Reg. Part. 72498 a favore del Comune di Roma a rogito Notaio Dott. Franco Bartolomucci rep.315094 del 22.09/2004.

A STE
GIUDIZIARIE®

A STE
GIUDIZIARIE®

A STE
GIUDIZIARIE®

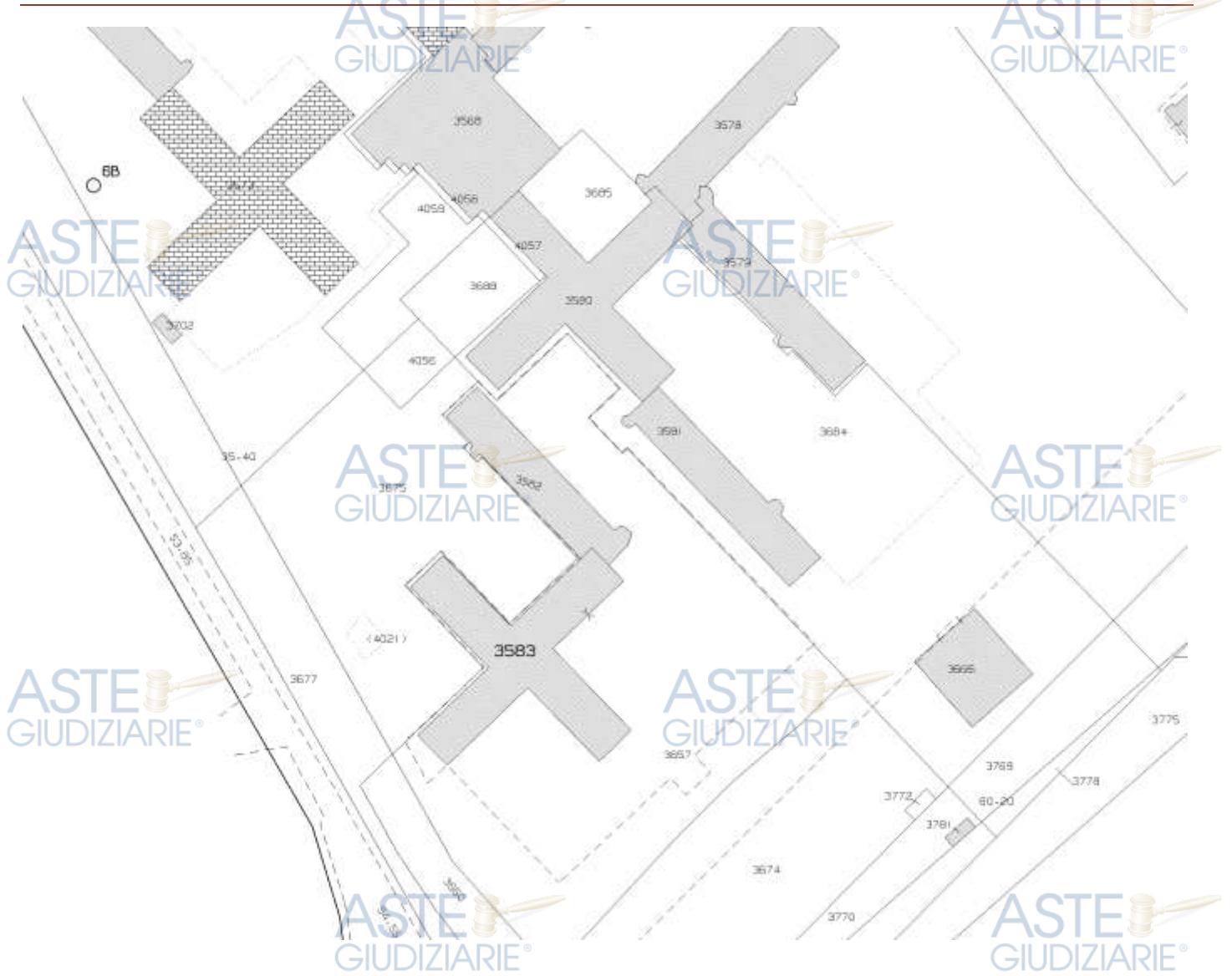
A STE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A STE
GIUDIZIARIE®
20 di 31

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1





Gli strumenti urbanistici in base alla visura effettuata presso il portale del IX Dipartimento del Comune di Roma prevedono che la particella su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

- Ricada in area destinata Città Consolidata - T3
- Nella Carta per la Qualità non sono indicate prescrizioni
- La rete ecologica non indica prescrizioni

- Paesaggio degli insediamenti urbani

Tav. A

- Schema del Piano Regionale dei Parchi
- Sistema di paesaggio: Paesaggio Agrario di Continuità

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

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

Il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in assenza di licenza edilizia: per la palazzina T4 in oggetto risultano presentate 16 domande di concessione in sanatoria, una per ciascun cespote originario poi frazionato in due unità immobiliari; in particolare per l'int.5 risulta rilasciata Concessione in Sanatoria m°294854 in data 10/03/2003 per mq.107,51 residenziali e mq.29,40 non residenziali relativa alla Domanda di Sanatoria prot.0/86204 sot.917 e successiva DIA del 09/06/2003 per frazionamento unità immobiliari e modifica sistemazioni esterne.

Risulta rilasciato Certificato di agibilità n°1451 del 2006.

Si precisa che il fascicolo richiesto tramite SUET è risultato vuoto della maggior parte dei documenti: sono stati

trasmessi esclusivamente la copia della Concessione in sanatoria e la Copia del Certificato di Agibilità. La richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Municipio X con prot.CO/142309 del 21/11/2022 ha avuto esito negativo.

Dal sopralluogo effettuato ed in particolare dai rilievi metrici e fotografici, tuttavia è risultata all'interno dell'immobile una diversa distribuzione degli spazi interni con una minore superfici del locale soggiorno a vantaggio della stanza da letto.

Come già precisato risulta anche un'errata rappresentazione grafica dell'immobile rispetto al corpo scala ed al pianerottolo: tali difformità dovranno essere regolarizzate dall'eventuale aggiudicatario con la presentazione di una CILA in sanatoria presso il Municipio di competenza con costi quantificabili in € 1.000,00 per la sanzione, € 251,24 per i diritti di segreteria, € 50,00 per la reversale della variazione catastale DOCFA ed € 1200,00 per l'onorario del tecnico che effettuerà l'istruttoria, arrotondati cautelativamente ad € 3.000,00 complessivi che saranno detratti dalla stima finale.



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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

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.

Il fabbricato in cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in assenza di licenza edilizia: per la palazzina T4 in oggetto risultano presentate 16 domande di concessione in sanatoria, una per ciascun cespote originario poi frazionato in due unità immobiliari; in particolare per l'int.5 risulta rilasciata Concessione in Sanatoria m°294854 in data 10/03/2003 per mq.107,51 residenziali e mq.29,40 non residenziali relativa alla Domanda di Sanatoria prot.0/86204 sot.917 e successiva DIA del 09/06/2003 per frazionamento unità immobiliari e modifica sistemazioni esterne.

Risulta rilasciato Certificato di agibilità n°1451 del 2006.

Si precisa che il fascicolo richiesto tramite SUET è risultato vuoto della maggior parte dei documenti: sono stati trasmessi esclusivamente la copia della Concessione in sanatoria e la Copia del Certificato di Agibilità relativi all'appartamento.

La richiesta di accesso agli atti effettuata presso il Municipio X con prot.CO/142309 del 21/11/2022 ha avuto esito negativo.

In particolare in relazione specifica all'autorimessa non è stato possibile risalire ad alcuna documentazione in atti in merito alla Dia depositata presso il Municipio X dove il notaio indica "realizzazione di parcheggi di pertinenza degli edifici".



- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO 5, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI ACILIA 221, EDIFICIO T4, SCALA C, INTERNO A11, PIANO S1

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

Dalle dichiarazioni apprese dagli esecutati i pagamenti degli oneri condominiali risultano regolari: sono state inviate a mezzo Pec comunicazioni all'Amministratore sia dalla sottoscritta, sia dalla Custode nominata rimasta prive di riscontro.

ASTE GIUDIZIARIE STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Oggetto di pignoramento sono un appartamento ad uso residenziale con autorimessa di pertinenza che per dimensioni e caratteristiche non possono essere frazionati: si costituisce pertanto un unico lotto così composto

Appartamento ad uso residenziale sito in Roma, Loc. Malafede, Via di Acilia 221 posto al piano secondo della scala C edificio T4 identificato dall'int. 5, con autorimessa di pertinenza posta al piano S1, composto da soggiorno con angolo cottura, stanza da letto, servizio igienico e balcone. distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati al Foglio 1113 particella 3583 sub. 584, confina con appartamento: distacco su vano scala, distacco su appartamento int. 6, distacco su cortile condominiale, salvo altri;

E

autorigresso sita in Roma, Loc. Malafede, Via di Acilia 221 posta al piano S1 della scala A edificio T4 identificata dall'int. A11, di forma regolare distinta all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma Catasto Fabbricati al Foglio 1113 particella 3657 sub. 779, confina con autorigresso: distacco su area di manovra condominiale, distacco su autorigresso int. 10, distacco su autorigresso int. 12, salvo altri;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2

Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale sito in Via di Acilia 221 posto nel fabbricato T4 della scala C piano secondo int. 5 con autorigresso di pertinenza posta al piano S1 int A11. Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco. Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati. Dal giardino condominiale sia accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo. L'appartamento di taglio piccolo presenta un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un servizio igienico ed un balcone prospiciente il soggiorno, dove è alloggiata la caldaia: con finiture di tipo commerciale, si presentava in buono stato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3583, Sub. 584, Zc. 6, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (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.

I beni pignorati consistono in un appartamento a destinazione residenziale con cantina di pertinenza e posto auto di pertinenza :per motivi di maggiore appetibilità del bene ed in relazione alla pertinenzialità ed alla posizione del posto auto, si ritiene preferibile costituire un unico lotto.

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 sintetico 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 primo semestre 2022

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 Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’ Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Z33 Acilia Sud - AXA - Malafede (Municipio: X - ex Municipio XIII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.100,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 850,00 per le autorimesse ed i posti auto.

2°Valore di riferimento

Riguardo il primo semestre 2022, l'OMI indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita suburbana, Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) E33 importi che si attestano: •€/mq. 1.750,00 -2.600,00 per le abitazioni ed € 750-1.100 per autorimesse e posti auto.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata ZONA ACILIA SUD VIA DI PRATO CORNELIO importi compresi tra €/mq. 2.700,00 per le abitazioni ed €/mq. 1.100,00 per le autorimesse.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.500,00 ed € 2.800,00 per le abitazioni ed € 1.000,00-1.200,00 per i posti le autorimesse.

Sulla base della documentazione acquisita, considerando le caratteristiche intrinseche, la posizione e le peculiarità degli immobili si indica € 2.600,00 per l'appartamento ed € 1.000,00 per l'autorimessa di pertinenza.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1
Oggetto di pignoramento è un autorimessa di pertinenza sita in Via di Acilia 221 posta nel fabbricato T4 della scala A piano S1 int. A11 . Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco. Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati. Dal giardino condominiale sia accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo . L'autorimessa di forma regolare è protetta da serranda basculante in metallo e presenta pavimentazione in cemento industriale: al momento del sopralluogo si presentava in buono

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.

I beni pignorati consistono in un appartamento a destinazione residenziale con cantina di pertinenza e posto auto di pertinenza :per motivi di maggiore appetibilità del bene ed in relazione alla pertinenzialità ed alla posizione del posto auto, si ritiene preferibile costituire un unico lotto. 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 sintetico 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 primo semestre 2022

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 Civile “Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de’ Rossi Ed. Etas Libri

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla Borsa Immobiliare di Roma I/2022, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Z33 Acilia Sud - AXA - Malafede (Municipio: X - ex Municipio XIII), pari ad un valore che si attesta nella fascia di: •€/mq. 2.100,00 per le abitazioni di prima fascia ed € 850,00 per le autorimesse ed i posti auto.

2°Valore di riferimento

Riguardo il primo semestre 2022, l'OMI indica invece per immobili ricadenti nella medesima zona definita suburbana, Suburbana/ACILIA SUD (VIA DI PRATO CORNELIO) E33 importi che si attestano: •€/mq. 1.750,00 -2.600,00 per le abitazioni ed € 750-1.100 per autorimesse e posti auto.

3°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione residenziale ubicati nella zona suindicata ZONAACILIA SUD VIA DI PRATO CORNELIO importi compresi tra €/mq. 2.700,00 per le abitazioni ed €/mq.1.100,00 per le autorimesse.

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano importi che si aggirano tra € 2.500,00 ed € 2.800,00 per le abitazioni ed € 1.000,00-1.200,00 per i posti le autorimesse.

Sulla base della documentazione acquisita, considerando le caratteristiche intrinseche, la posizione e le peculiarità degli immobili si indica € 2.600,00 per l'appartamento ed € 1.000,00 per l'autorimessa di

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2	61,80 mq	2.600,00 €/mq	€ 160.680,00	100,00%	€ 160.680,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1	26,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 26.000,00	100,00%	€ 26.000,00
			Valore di stima:	€ 186.680,00	

Valore di stima: € 186.680,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 165.000,00

al valore di stima desunto andranno applicati dei coefficienti di deprezzamento in relazione all'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti pari l 10% nonché gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica quantificati in € 3.000,00 complessivi.

$$€ 186.680,00 - 10\% - € 3.000,00 = € 165.012,00$$
 arrotondati ad € 165.000,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Allegati:



Allegato 1-Atto di provenienza



Allegato 2a-Visura catastale appartamento



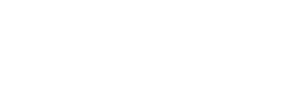
Allegato 3a-Planimetria catastale appartamento



Allegato 3b- Planimetria catastale autorimessa



Allegato 4-Estratto di mappa



Allegato 5a-Visura ipotecaria Omissis



Allegato 5b-Visura ipotecaria Omissis



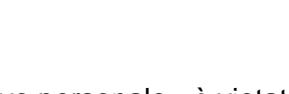
Allegato 6-Concessione in Sanatoria



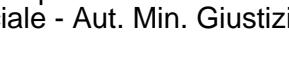
Allegato 7-Agibilità



Allegato 8-Richiesta di Accesso agli atti-Esito negativo



Allegato 9-Elaborato fotografico



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno 5, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3583, Sub. 584, Zc. 6, Categoria A2	Superficie	61,80 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 alla presenza degli esecutati e della Custode Giudiziaria, Dott.ssa Landolfi, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un appartamento ad uso residenziale sito in Via di Acilia 221 posto nel fabbricato T4 della scala C piano secondo int. 5 con autorimessa di pertinenza posta al piano S1 int A11. Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco. Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati. Dal giardino condominiale sia accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo. L'appartamento di taglio piccolo presenta un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una stanza da letto, un servizio igienico ed un balcone prospiciente il soggiorno, dove è alloggiata la caldaia: con finiture di tipo commerciale, si presentava in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Dott.ssa Landolfi, si constatava che gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutati che li utilizzano come abitazione di residenza.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via di Acilia 221, edificio T4, scala C, interno A11, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1113, Part. 3657, Sub. 779, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	Dal sopralluogo effettuato in data 16/12/2022 alla presenza degli esecutati e della Custode Giudiziaria, Dott.ssa Landolfi, l'immobile si presentava in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Oggetto di pignoramento è un autorimessa di pertinenza sita in Via di Acilia 221 posta nel fabbricato T4 della scala A piano S1 int. A11 . Gli immobili insistono in un edificio di nove piani fuori terra, con facciate articolate rivestite in cortina intercalate da balconi tondi caratterizzati da fascioni di colore bianco. Da Via di Acilia, strada a doppio senso di ampio collegamento tra la via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense, si accede al fabbricato da un cancello sia pedonale, sia carrabile posto a ridosso della portineria che conduce ad un'area scoperta condominiale con belle aiuole verdi ed alberature, alternate a vialetti carrabili e aree di parcheggio: il complesso si compone di numerosi fabbricati. Dal giardino condominiale sia accede attraverso un portoncino in ferro all'androne condominiale ed al vano scala provvisto di ascensore. Le scale presentano struttura in cemento armato e rivestimento in marmo con parapetto in metallo . L'autorimessa di forma regolare è protetta da serranda basculante in metallo e presenta pavimentazione in cemento industriale: al momento del sopralluogo si presentava in buono stato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Dal sopralluogo effettuato alla presenza della Custode Giudiziaria Dott.ssa Landolfi, si constatava che gli immobili sono nella disponibilità dei debitori esecutati che li utilizzano come abitazione di residenza e relativa pertinenza.		

