

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marsella Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 488/2004 del R.G.E.

contro

\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Dati Catastali.....	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.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 488/2004 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Elenco allegati.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 13/12/2021, il sottoscritto Ing. Marsella Giovanni, con studio in Via Paola Falconieri, 45 - 00152 - Roma (RM), Tel. 06 58202593, Fax 06 58202593, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/01/2022 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 Lepetit snc (si precisa che nell'atto di provenienza risulta snc, oggi la rampa d'accesso ha civico n. 122), edificio 3/C, interno 5, piano S1

## DESCRIZIONE

---

La zona in cui ricade l'immobile è ubicata nella zona est di Roma, all'interno del GRA, tra la via Casilina e la via Prenestina, nei pressi di Via Tor Tre Teste.

Il locale Box pignorato fa parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici affiancati denominati 3/A, 3/B e 3/C.

La corsia di manovra carrabile relativa ai Box interrati attraversa le tre palazzine ed ha accesso dal civico n. 122 di via Roberto Lepetit, con cancello carrabile e dal civico 120 con cancello pedonale. Inoltre, il Box in esame ricade all'interno della palazzina denominata C/3 ed è possibile raggiungere il Box anche dall'accesso a tale palazzina, che risulta essere ubicato al civico n. 140 (in precedenza n. 176) di via Roberto Lepetit. Presso l'accesso alla palazzina risultano riportati entrambi i civici (n. 140 e n. 176).

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un box auto denominato n. 5 sito al piano S1. Lo stesso è dotato di serranda scorrevole, ha dimensioni nette in pianta di 5,12 m x 3,28 m altezza 2,99 m. Nella parete destra del box, circa a metà profondità è presente un pilastro della profondità di 0,28 m e con ingombro trasversale di 0,66 m; pertanto il box in tal punto presenta una larghezza ridotta a 2,56 m, che è da ritenersi comunque poco limitativa. La superficie catastale del Box risulta di 17 mq.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Lepetit snc (si precisa che nell'atto di provenienza risulta snc, oggi la rampa d'accesso ha civico n. 122), edificio 3/C, interno 5, piano S1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Si fa presente che sia il pignoramento sia la certificazione notarile riportano la medesima descrizione dell'immobile indicata nell'atto di provenienza dello stesso risalente al 1987, dal quale per la descrizione catastale dell'immobile risulta quanto segue.

Nel pignoramento, come pure nell'atto di provenienza, l'immobile è indicato oltre che con l'indirizzo con i seguenti estremi catastali: Locale box n. 5 - scheda UTE n. 7855/80; CT Fg. 646 n. 776-777-778-779-176-175.

Sull'argomento è da precisare che la prima indicazione catastale relativa alla SCHEDA 7855/80 relativa al catasto fabbricati, riportata nel pignoramento, è esatta.

Mentre, la seconda indicazione: "CT Fg. 646 n. 776-777-778-779-176-175" è l'indicazione del Catasto Terreni su cui è stato edificato l'immobile e la stessa presenta l'imprecisione rispetto al foglio catastale. Infatti le due particelle 176 e 175 indicate come foglio 646 sono afferenti al foglio 648.

Nello specifico, l'edificio in cui è inserito il box oggetto di vendita, è stato costruito sulla particella 176 foglio 648.

L'indicazione della scheda del Catasto Fabbricati, a giudizio del sottoscritto, dovrebbe ritenersi già di per se idonea ad individuare univocamente l'immobile oggetto di vendita. Tra l'altro, risulta che la descrizione indicata nel Pignoramento coincide con quella indicata nell'atto di provenienza (rogito del 05/11/1987).

#### PRECISAZIONI SULLE TRASCRIZIONI:

Si evidenzia un errore, nella nota di trascrizione relativa dell'atto di provenienza del 2 dicembre 1987 formalità 62081, nella quale il codice fiscale del Sig. \*\*\* è stato riportato in\*\*\*, in luogo di quello esatto \*\*\*. Sull'argomento è da rilevare che anche nell'atto di provenienza del Notaio Maurizio Misurale, siccome questa informazione è scritta a mano, non è facilmente rilevabile la differenza tra le due lettere, U o V (vedere rogito allegato).

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'atto di compravendita del Notaio Misurale del 5 novembre del 1987, all'art. 8 l'immobile risulta acquistato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

Il box confina con il box n.4 e (sugli altri lati) con spazi comuni di manovra, salvo altri.

## CONSISTENZA

\*\*

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,50 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,99 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,00 mq</b>		

Si precisa che fanno parte del box i diritti sulle parti comuni ed in particolare sulle corsie di manovra interrate sotto gli edificio ed esterne per accedere ai Box.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	648	226	96	5	C6	9	16	17 mq	156,18 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Si precisa che l'intero edificio non risulta riportato nella mappa catastale e che la planimetria catastale non è scaricabile direttamente sul sito Sister in quanto la stessa risulta ancora collegata all'originario proprietario (costruttore - \*\*\* ), di cui non si dispone del codice fiscale. Pertanto la stessa planimetria catastale è stata recuperata direttamente dall'ufficio del catasto.

La planimetria catastale risulta conforme con lo stato dei luoghi.

## PATTI

Risulta che il costruttore degli edifici abbia prodotto un atto d'obbligo al fine di ottenere la concessione edilizia, vincolando la destinazione d'uso di alcune parti dell'edificio. Lo stesso risulta avere data 23/11/1977 repertorio n. 374689, rogito n. 30697, registrato in data 25/11/1977 al n. d'ordine 52505 e n. 40141 particolare (vedere allegati n. 6 e n. 7).

Dall'atto di compravendita risulta che il fabbricato in cui insiste l'immobile fa parte di un comprensorio oggetto di convenzione e lottizzazione denominato "Tor tre teste", di cui a rogito Notaio Calabresi in data 05/10/1970 rep. 57700, trascritto il 16/12/1970 ai n. 76617 di formalità.

## STATO CONSERVATIVO

---

Trattasi di un Box con serranda metallica a scorrimento verticale, l'impianto elettrico nel Box risulta obsoleto, le pareti risultano non mantenute da vario tempo.

## PARTI COMUNI

---

Il box è ubicato al piano interrato della palazzina 3/C, risultano presenti le parti comuni alle tre palazzine di accesso carrabile laterale e le parti comuni di accesso pedonale direttamente presso la palazzina 3/C. Per dettagli si rimanda al regolamento di condominio, allegato n. 11 (non sono state fornite dall'amministratore le tabelle millesimali).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si ha conoscenza di questi vincoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Box è inserito all'interno di un edificio realizzato in cemento armato.

Lo stesso è ubicato al piano interrato ed è in posizione ortogonale alla corsia di manovra, l'accesso al box con le auto risulta agevole.

Il Box risulta non mantenuto da vario tempo, anche le parti comuni ai vari box appaiono carenti di manutenzione.

La pavimentazione del Box è in cemento, le pareti laterali sono parzialmente intonacate di colore bianco.

L'impianto elettrico risulta molto datato, presumibilmente risalente alla costruzione dell'edificio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero.

Le chiavi sono nelle disponibilità del Custode Giudiziario.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 05/11/1987, repertorio n. 47638 rogito n. 13808, trascritto in conservatoria ai numeri 105859 e n. 62081.

**PRECISAZIONI:**

Si evidenzia un errore nella nota di trascrizione relativa dell'atto di provenienza del 2 dicembre 1987 formalità 62081, nella quale il codice fiscale del Sig. \*\*\* è stato riportato in \*\*\* , in luogo di quello esatto \*\*\* . Sull'argomento è da rilevare che anche nell'atto di provenienza del Notaio Maurizio Misurale, siccome questa informazione è scritta a mano, non è facilmente rilevabile la differenza tra le due lettere, U o V (vedere rogito allegato).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Oneri di cancellazione***

**TRASCRIZIONI DA RETTIFICARE:**

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/12/1987 - Registro Particolare 62081 Registro Generale 105859  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine

**TRASCRIZIONE DA CANCELLARE:**

1- ISCRIZIONE CONTRO del 27/12/1999 - Registro Particolare 34540 Registro Generale 103497  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 1467/1 del 03/05/1999  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ROMA (RM)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 5140 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2- ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2000 - Registro Particolare 7272 Registro Generale 26729  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20441/2000 del 04/04/2000  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in ROMA (RM)  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1 - Annotazione n. 16432 del 21/02/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)  
2 - Annotazione n. 42940 del 20/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3 - Annotazione n. 5141 del 15/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

3- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2004 - Registro Particolare 34673 Registro Generale 53617  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 5815 del 22/04/2004  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ROMA (RM)

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Trascrizione n. 78564 del 05/10/2005

4- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 78564 Registro Generale 133455

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 5815/1 del 22/04/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ROMA (RM)

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 34673 del 2004

Si fa presente che le formalità sopra indicate sono state riscontrate a carico dell'esecutato e dalla scheda catastale n. 7855/80.

(vedere allegati)

## NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roma nella zona; Sistema insediativo - Città consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio risulta realizzato in base alla concessione edilizia del 09/02/1978, prot. n. 26951 n. 220/C.

Il progetto di riferimento (ultimo approvato) risulta essere del 27/07/1977 prot. 26951.

Dalle ricerche effettuate sul sito On line del Comune di Roma risulta presente l'agibilità, protocollo richiesta 46508 anno 1980, progressivo certificato 139 con data di rilascio 21/06/1984.

Si fa presente che nel progetto architettonico approvato non risulta espressamente indicata la presenza del pilastro nel Box, che invece risulta dalla planimetria catastale ed è presente nei luoghi. La mancata indicazione nel progetto architettonico del pilastro potrebbe essere dovuta al fatto che nello stesso non siano stati rappresentati i pilastri, oppure perché la progettazione strutturale sia avvenuta in seguito al progetto architettonico già approvato. Detto particolare comunque non lo si ritiene rilevante a livello urbanistico.

L'Immagine oggetto di vendita risulta conforme al progetto edilizio approvato. Pertanto, sussiste la conformità edilizia. L'immobile risulta regolare rispetto alla legge 47/1985.

L'immobile risulta edificato dopo il 1967.



Si a presente che l'urbanizzazione della zona è avvenuta in base ad una Convenzione di iniziativa privata, quindi senza alcun finanziamento pubblico, del 05/10/1970 Repertorio n. 57700 Raccolta 186148, trascritta il 16/12/1970 al n. 76617 di formalità.

L'immobile oggetto di pignoramento pertanto non rientra nell'ambito dei Piani di Zona relativi alla lette n. 167/1962.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Non attinente.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Nell'atto di provenienza dell'immobile risulta richiamata la Convenzione i relativi vincoli ed obblighi, sottoscritta dai costruttori dell'epoca con il Comune di Roma, del 05/10/1970 Repertorio n. 57700 Raccolta 186148, trascritta il 16/12/1970 al n. 76617 di formalità (Vedere allegato).

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

Il Box fa parte di un complesso edilizio per il quale esiste apposito regolamento edilizio (vedere allegato). Il regolamento edilizio risulta richiamato anche nell'atto di provenienza dell'immobile del 05/11/1987.

Dall'amministratore del condominio si è acquisito lo stato dei pagamenti relativi al Box pignorato. Al riguardo si fa presente che l'amministratore del condominio negli archivi ha una diversa persona come intestatario del Box rispetto all'esecutato (vedere prospetto allegato).

Dal prospetto ricevuto dall'amministratore risulta che lo scaduto alla data del 01/05/2021 era di € 1160,00, mentre tutte le rate successive, che non sono state pagate, hanno un importo di € 13,00 (poi aumentata a 16,81 €) ogni bimestre.

Sono a carico dell'acquirente le spese condominiali relative agli ultimi due anni, è onere dell'acquirente verificare nel dettaglio con l'amministratore del condominio l'entità della quota a suo carico.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

**Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Lepetit snc, edificio 3/C, interno 5, piano S1

La zona in cui ricade l'immobile è ubicata nella zona est di Roma, all'interno del GRA, tra la via Casilina e

la via Prenestina, nei pressi di Via Tor Tre Teste. Il locale Box pignorato fa parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici affiancati denominati 3/A, 3/B e 3/C. La corsia di manovra carrabile relativa ai Box interrati attraversa le tre palazzine ed ha accesso dal civico n. 122 di via Roberto Lepetit, con cancello carrabile e dal civico 120 con cancello pedonale. Inoltre, il Box in esame ricade all'interno della palazzina denominata C/3 ed è possibile raggiungere il Box anche dall'accesso a tale palazzina, che risulta essere ubicato al civico n. 140 (in precedenza n. 176) di via Roberto Lepetit. Presso l'accesso alla palazzina risultano riportati entrambi i civici. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un box auto denominato n. 5 sito al piano S1. Lo stesso è dotato di serranda scorrevole, ha dimensioni nette in pianta di 5,12 m x 3,28 m altezza 2,99 m. Nella parete destra del box, circa a metà profondità è presente un pilastro della profondità di 0,28 m e con ingombro trasversale di 0,66 m; pertanto il box in tal punto presenta una larghezza ridotta a 2,56 m, che è da ritenersi comunque poco limitativa. La superficie catastale del Box risulta di 17 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 226, Sub. 96, Zc. 5, Categoria C6

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

I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona in esame variano da un minimo di €1.000,00 €/mq ad un massimo di €/mq 1.500,00. Detti valori risultano effettivamente quelli medi della zona. Per il box in esame si ritiene consono il valore medio di €/mq 1.250,00.

A detto valore si ritiene comunque indispensabile applicare una decurtazione del 5% per lo stato d'uso inferiore allo standard e per la presenza del pilastro lato parete e per la presenza di spese condominiali pregresse di cui una parte resta a carico della parte acquirente.

Si ritiene utile detrarre una percentuale del 5% per tener conto che l'edificio non risulta inserito in mappa catastale e che la planimetria non è associata ai dati presenti in visura catastale, pertanto, per sistemare questi aspetti necessiterà comunque sostenere delle spese.

Si ritiene indispensabile ridurre del 10% per tener conto che la vendita avviene all'asta e quindi con minori garanzie rispetto ad una vendita tra privati.

Le riduzioni di cui sopra pertanto arrivano al 20%. Ne consegue che il valore unitario finale risulta di €/mq 1250,00 x 0,80 = 1.000,00 €/mq.

È da tener presente che il posto auto è in una zona semiperiferica, dove su strada non risulta difficile trovare posto per l'auto, quindi la richiesta di Box non si ritiene particolarmente elevata. I potenziali acquirenti sono principalmente gli abitanti delle palazzine in cui è inserito il Box.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Roma (RM) - Via Lepetit snc, edificio 3/C, interno 5, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 17.000,00

**Valore di stima del bene: € 17.000,00**

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 12/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marsella Giovanni

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Lepetit snc (si precisa che nell'atto di provenienza risulta snc, oggi la rampa d'accesso ha civico n. 122), edificio 3/C, interno 5, piano S1  
La zona in cui ricade l'immobile è ubicata nella zona est di Roma, all'interno del GRA, tra la via Casilina e la via Prenestina, nei pressi di Via Tor Tre Teste. Il locale Box pignorato fa parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici affiancati denominati 3/A, 3/B e 3/C. La corsia di manovra carrabile relativa ai Box interrati attraversa le tre palazzine ed ha accesso dal civico n. 122 di via Roberto Lepetit, con cancello carrabile e dal civico 120 con cancello pedonale. Inoltre, il Box in esame ricade all'interno della palazzina denominata C/3 ed è possibile raggiungere il Box anche dall'accesso a tale palazzina, che risulta essere ubicato al civico n. 140 (in precedenza n. 176) di via Roberto Lepetit. Presso l'accesso alla palazzina risultano riportati entrambi i civici. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un box auto denominato n. 5 sito al piano S1. Lo stesso è dotato di serranda scorrevole, ha dimensioni nette in pianta di 5,12 m x 3,28 m altezza 2,99 m. Nella parete destra del box, circa a metà profondità è presente un pilastro della profondità di 0,28 m e con ingombro trasversale di 0,66 m; pertanto il box in tal punto presenta una larghezza ridotta a 2,56 m, che è da ritenersi comunque poco limitativa. La superficie catastale del Box risulta di 17 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 226, Sub. 96, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'edificio ricade nel PRG del Comune di Roma nella zona; Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3.

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 488/2004 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Lepetit snc (si precisa che nell'atto di provenienza risulta snc, oggi la rampa d'accesso ha civico n. 122), edificio 3/C, interno 5, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 648, Part. 226, Sub. 96, Zc. 5, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di un Box con serranda metallica a scorrimento verticale, l'impianto elettrico nel Box risulta obsoleto, le pareti risultano non mantenute da vario tempo.		
<b>Descrizione:</b>	La zona in cui ricade l'immobile è ubicata nella zona est di Roma, all'interno del GRA, tra la via Casilina e la via Prenestina, nei pressi di Via Tor Tre Teste. Il locale Box pignorato fa parte di un complesso immobiliare composto da tre edifici affiancati denominati 3/A, 3/B e 3/C. La corsia di manovra carrabile relativa ai Box interrati attraversa le tre palazzine ed ha accesso dal civico n. 122 di via Roberto Lepetit, con cancello carrabile e dal civico 120 con cancello pedonale. Inoltre, il Box in esame ricade all'interno della palazzina denominata C/3 ed è possibile raggiungere il Box anche dall'accesso a tale palazzina, che risulta essere ubicato al civico n. 140 (in precedenza n. 176) di via Roberto Lepetit. Presso l'accesso alla palazzina risultano riportati entrambi i civici. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un box auto denominato n. 5 sito al piano S1. Lo stesso è dotato di serranda scorrevole, ha dimensioni nette in pianta di 5,12 m x 3,28 m altezza 2,99 m. Nella parete destra del box, circa a metà profondità è presente un pilastro della profondità di 0,28 m e con ingombro trasversale di 0,66 m; pertanto il box in tal punto presenta una larghezza ridotta a 2,56 m, che è da ritenersi comunque poco limitativa. La superficie catastale del Box risulta di 17 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

## ALLEGATI

---

- 1) Visura catastale
- 2) Scheda Catastale accatastamento del Box -Planimetria catastale presentata al catasto – Frazionamento precedente del terreno.
- 3) Altri documenti catastali inerenti all'edificio
- 4) Concessione edilizia
- 5) Progetto edilizio approvato
- 6) Atto d'obbligo e grafico allegato
- 7) Nota di trascrizione dell'atto d'obbligo
- 8) Estratto del PRG di Roma
- 9) Valori OMI – Agenzia delle Entrate
- 10) Verbale d'accesso
- 11) Regolamento di Condominio
- 12) Formalità sull'immobile
- 13) Formalità sull'esecutato
- 14) Prospetto spese condominiali, riferiti al Box, non pagate
- 15) Planimetria catastale con indicazione schematica della posizione degli edifici (che non risultano inseriti in mappa)
- 16) Documentazione fotografica
- 17) Atto di provenienza dell'immobile in esame
- 18) Certificato residenza esecutato
- 19) Fogli di mappa 646 - 648 ed uniti
- 20) Visura presenza agibilità
- 21) Planimetria catastale che risulta al catasto, intestata ancora al costruttore
- 22) Convenzione del 05/10/1970 Repertorio n. 57700 Raccolta 186148, trascritta il 16/12/1970 al n. 76617 di formalità.