TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lucca Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 1166/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

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 5
Patti 5
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
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 1166/2023 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 24.873,62 13

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

INCARICO

All'udienza del 29/08/2024, il sottoscritto Arch. Lucca Luciano, con studio in Via Paolo Emilio, 57 - 00192 - Roma (RM), email arch.lucianolucca@tiscali.it, PEC arch.luciano.lucca@pec.archrm.it, Tel. 335 436903, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2024 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 Scorticabove 57

DESCRIZIONE

Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. all 3 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 57, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 888 sub 47 interno 23 (v. all 7 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 57 di Via di Scorticabove.
L'unità immobiliare si presenta libera da cose.
Via di Scorticabove è una traversa posta sulla Via del Casale di San Basilio ed a ca mt 100 della Via Tiburtina. L'immobile è inserito nel Municipio IV del Comune di Roma all'interno del quartiere XXX denominato San Basilio ubicato nell'area nord-est della città, a ridosso ed internamente il GRA dal quale dista a ca 1,5 km. Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone a est con la zona Z. VI Settecamini, a sud con la zona Z. VII Tor Cervara ed a ovest con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo. Dista ca 1,5 km dalla stazione metropolitana "Rebibbia" - linea C -, e ca 5,00 km dalla Stazione ferroviaria "Tiburtina".
La zona è servita dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 57

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

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

- (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La signora , nell'atto di compravendita del 15.01.2002 (v. all. 4), dichiara di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni, e, pertanto, quanto oggetto del presente pignoramento è suo bene personale.
Con provvedimento del tribunale di in data 03.12.2008 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio (v. all 5 Estratto di matrimonio).

CONFINI

Il garage confina con:
- garage contraddistinto come int. 22;
- distacco su terrapieno;
- spazio di manovra condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	20,40 mq	22,40 mq	0,50	11,20 mq	3,20 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	11,20 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	11,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

Dal **20/12/1990** al **15/01/2002** ####, proprietà 1/1		Catasto **Fabbricati** Fg. 290, Part. 880, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.13, Cons. 23,00 Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 125,91 Piano S1
Dal **15/01/2002** al **28/02/2025**	####, proprietà per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 290, Part. 888, Sub. 47, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 23,00 Superficie catastale 25,00 mq Rendita € 125,91 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. all. 7 VCA storico).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	290	888	47	6	C6	14	23,00 mq	23,00 mq	125,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente al N.C.E.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Roma (v. all. 8 planimetria catastale e all. 9 planimetria stato luoghi).

PATTI

Con atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del comune di Roma, rep. n. 45941/18891 a firma del Notaio Marco Lanciotti di Bracciano in data 1.01.1983, registrato a Roma - Atti pubblici il 12.01.1983 al n. 1544/1B la società costruttrice si obbligava "a destinare a parcheggio, al servizio delle unità abitative esistenti, una superficie complessiva di mq 1794 (millesettecentonovantaquattro), variamente distribuita, tra i posti auto, ricavati nelle aree scoperte, circostanti i fabbricati in oggetto ed i locali boxes, ubicati ai piani interrati dei fabbricati medesimi; - che la Società costruttrice ha realizzato, oltre a quelli previsti, altri locali boxes la cui superficie non è compresa in quella gravata dal vincolo di destinazione di cui al sopra citato atto d'obbligo a rogito del Notaio Lanciotti rep. n. 45941/18891; che, pertanto, la Società costruttrice è addivenuta alla

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

determinazione di vendere a terzi (anche non proprietari delle unità abitative facenti parte dei fabbricati costituenti il succitato complesso immobiliare), tali locali boxes in eccedenza, che, come sopra detto, non sono gravati dal vincolo di destinazione più volte citato".
Pertanto il box oggetto del pignoramento non è gravato dal vincolo di destinazione sopra citato (v. all 4 Atto di provenienza).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato conservativo.
Il garage si presenta in buono stato conservativo.
Gli impianti relativi alla parte elettrica sono funzionanti. E' corredato da motere elettrico per il sollevamento della serranda. Per quanto riguarda l'allaccio della corrente a servizio del box non è stato possibile risalire ad un eventuale allaccio ad un suo contatore esclusivo.
Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

PARTI COMUNI

Il box (C/6) fa parte del Condominio Via Scorticabove 57 Roma, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 3,14 riportata nel Regolamento di Condominio (v. All 6).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, in cui è inserito l'immobile pignorato, è un edificio con tipologia in linea, con sviluppo su cinque piani fuori terra, comprensivo di piano pilotis, ed un piano interrato, è composto per la sua totalità da n. 20 abitazioni aventi accesso dal civ. 57 di Via Scorticabove ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:
- fondazioni e struttute verticali in calcestruzzo armato;
- solai in laterocemento;
- copertura a tetto con coppi in laterizio;
- Le pareti esterne dei prospetti sono rivestite da listelli in cortina intervallate da marcapiani in cemento tintiggiate con vernice; i parapetti dei balconi/terrazzi sono realizzati in ferro;
- infissi esterni in metallo;
- scale in c.a. rivestite in marmo;
- l'edificio è dotato di ascensore.

Sono presenti i servizi di energia elettrica, gas metano, telefono ed acqua.
IL GARAGE:
Posto al piano interrato ha l'accesso attraverso la rampa posta alla destra dell'antrata del condominio al civico 57 di Via Scorticabove;
- altezza interna utile pari a m. 3,20;
- tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- pavimento in cemento industriale;
- la chiusura avviene attraverso una basculante in lamiera zincata con suo sollevamento attraverso motore elettrico;
- impianto elettrico(per quanto riguarda l'allaccio della corrente a servizio del box non è stato possibile risalire ad un eventuale allaccio ad un suo contatore esclusivo).

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 15/01/2002 ####,</td><td rowspan="8">nata a
il , proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Valerio Pantano</td><td>15/01/2002</td><td>50966</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Roma</td><td>17/01/2002</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 28/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa** derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo
  Iscritto a Roma il 25/05/2017
  Reg. gen. 60750 - Reg. part. 10773

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

Importo: € 249.587,84
A favore di Agenzia delle Entrate
Contro

Trascrizioni

- **Domanda Giudiziale- Dichiarazione di nullità di atti**
  Trascritto a Roma il 14/02/2006
  Reg. gen. 16443 - Reg. part. 9431
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Roma il 14/11/2023
  Reg. gen. 60750 - Reg. part. 10773
  A favore di Contro

Oneri di cancellazione

V. all 10 Ispezione Ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008.
L'immobile ricade al Fg 3.12 di Sistemi e Regole Sc. 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all. 11 Stralcio PRG)).
Sistema insediativo: Città consolidata
Tessuto: tessuto di espansione novecentesca a Tipologia edilizia libera – T3
Art. 44 - Art. 45. - Art. 48 delle N.T.A del P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio in cui è inserito il cespite pignorato nella presente procedura è stato realizzato in forza delle Concessioni edilizie n. 2690/C del 09.12.1983 e successive varianti con concessione edilizia n. 274/C del 23.04.1985 e del progetto di variante prot. n. 241312/1986 e della relativa Concessione edilizia n. 639/C rilasciata dal Comune di Roma in data 20.07.1988 (v. all. 12).

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: Progetto in variante prot. 241312 del 1986 avente Concessione edilizia n. 639/c del 20.07.1988 (v. all. 12).

ABITABILITA'
Il sottoscritto richiedeva al SIPRE, con prot. n. 53952/2025, il certificato di abitabilità dell'immobile e l'Archivio SIPRE rispondeva nella sezione "STATO": NON TROVATO. (v. all. 13).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 110,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.006,38

Alla data del 24.04.2025 risulta un debito del proprietario del bene pignorato pari a € 2006,38 per oneri condominiali scaduti.(v. all 14).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 57
  Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. all 3 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 57, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 888 sub 47 interno 23 (v. all 7 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 57 di Via di Scorticabove. L'unità immobiliare si presenta libera da cose. Via di Scorticabove è una traversa posta sulla Via del Casale di San Basilio ed

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

a ca mt 100 della Via Tiburtina. L'immobile è inserito nel Municipio IV del Comune di Roma all'interno del quartiere XXX denominato San Basilio ubicato nell'area nord-est della città, a ridosso ed internamente il GRA dal quale dista a ca 1,5 km. Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone a est con la zona Z. VI Settecamini, a sud con la zona Z. VII Tor Cervara ed a ovest con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo. Dista ca 1,5 km dalla stazione metropolitana "Rebibbia" - linea C -, e ca 5,00 km dalla Stazione ferroviaria "Tiburtina". La zona è servita dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 888, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 26.880,00
Il garage (Cat. C/6), pignorato, ubicato all'interno di una autorimessa coperta posta al piano S1 dell'edificio di Via Scorticabove 51/A, con accesso dal civ. 57 della stessa via, di proprietà esclusiva dell'esecutato, è individuato al Catasto di Roma al Fg 290 particella 888 sub 47 ed evidenziato come int. 23.
Si precisa che l'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).
Il valore unitario dell'immobile pignorato è stato ricavato ragguagliando la sua superficie lorda con un coefficiente pari a 0,50 raggiungendo una superficie convenzionale di Mq 11,20 (22,40 x 0,50); con il criterio di stima del metodo comparativo con riferimento alle seguenti fonti:
1) consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Fascia/zona: Periferica/San Basilio (Via Pollenza), Codice zona D 26 Microzona catastale 152, prendendo il valore (mediato) delle abitazioni civili pari ad € 2.400,00;
2) consultazione della banca dati delle quotazioni del listino ufficiale della Osservatorio quotazioni Immobiliari relativamente ai valori di stima per le autorimesse/box: con un valore medio pari ad € 2700,00;
3) consultazione della banca dati del Mercato Immobiliare Roma: con un valore medio pari ad € 2.100,00;
da cui scaturisce un valore medio a Mq pari ad € 2400,00.
Pertanto il valore di stima del garage sarà:
€ 2.400,00 x Mq 11,20 = € 26.880 arrotondato per eccesso € 27.000,00 (ventisettemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Scorticabove 57	11,20 mq	2.400,00 €/mq	€ 26.880,00	100,00%	€ 26.880,00
				Valore di stima:	€ 26.880,00

Valore di stima: € 26.880,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri condominiali al 24.04.2025	2006,38	€

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

Valore finale di stima: **€ 24.873,62**

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

Roma, li 19/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lucca Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nomina e Giuramento (Aggiornamento al 29/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale sopralluogo (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 3 Foto (Aggiornamento al 01/04/2025)
- ✓ N° 4 Atto di provenienza (Aggiornamento al 15/01/2002)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 10/10/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VCA storico (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 04/10/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Licenze di costruzione e stralcio progetto
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato Abitabilità NON TROVATO
- ✓ N° 14 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Perizia per pubblicità

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 57
  Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. all 3 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 57, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 888 sub 47 interno 23 (v. all 7 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 57 di Via di Scorticabove. L'unità immobiliare si presenta libera da cose. Via di Scorticabove è una traversa posta sulla Via del Casale di San Basilio ed a ca mt 100 della Via Tiburtina. L'immobile è inserito nel Municipio IV del Comune di Roma all'interno del quartiere XXX denominato San Basilio ubicato nell'area nord-est della città, a ridosso ed internamente il GRA dal quale dista a ca 1,5 km. Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone a est con la zona Z. VI Settecamini, a sud con la zona Z. VII Tor Cervara ed a ovest con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo. Dista ca 1,5 km dalla stazione metropolitana "Rebibbia" - linea C -, e ca 5,00 km dalla Stazione ferroviaria "Tiburtina". La zona è servita dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 888, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:Piano Regolatore di Roma Capitale, adottato con Del. di Consiglio Comunale n. 33 del 19 e 20/03/2003 e successivamente approvato con Del. di Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008. L'immobile ricade al Fg 3.12 di Sistemi e Regole Sc. 1:10.000 del P.R.G. di Roma (v. all. 11 Stralcio PRG)). Sistema insediativo: Città consolidata Tessuto: tessuto di espansione novecentesca a Tipologia edilizia libera – T3 Art. 44 - Art. 45. - Art. 48 delle N.T.A del P.R.G..

Prezzo base d'asta: **€ 24.873,62**

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.873,62

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Scorticabove 57		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 888, Sub. 47, Zc. 6, Categoria C6	**Superficie**	11,20 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare pignorata si presenta in buono stato conservativo. Il garage si presenta in buono stato conservativo. Gli impianti relativi alla parte elettrica sono funzionanti. E' corredato da motere elettrico per il sollevamento della serranda. Per quanto riguarda l'allaccio della corrente a servizio del box non è stato possibile risalire ad un eventuale allaccio ad un suo contatore esclusivo. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.		
Descrizione:	Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. all 3 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 57, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 888 sub 47 interno 23 (v. all 7 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 57 di Via di Scorticabove. L'unità immobiliare si presenta libera da cose. Via di Scorticabove è una traversa posta sulla Via del Casale di San Basilio ed a ca mt 100 della Via Tiburtina. L'immobile è inserito nel Municipio IV del Comune di Roma all'interno del quartiere XXX denominato San Basilio ubicato nell'area nord-est della città, a ridosso ed internamente il GRA dal quale dista a ca 1,5 km. Il quartiere confina a nord con la zona Z. IV Casal Boccone a est con la zona Z. VI Settecamini, a sud con la zona Z. VII Tor Cervara ed a ovest con il quartiere Q. XXIX Ponte Mammolo. Dista ca 1,5 km dalla stazione metropolitana "Rebibbia" - linea C -, e ca 5,00 km dalla Stazione ferroviaria "Tiburtina". La zona è servita dalle principali infrastrutture di tipo primario e secondario (strade, reti di forniture di servizi) e da quelle di tipo secondario (scuole, mercati etc.).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

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

Firmato Da: LUCCA LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e34546d3ccda267952cb8244d6b83f1