

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:**Codice fiscale:*

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 53	4
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51	4
Lotto 2	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 3	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali	12
Dati Catastali	13
Patti	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	15

Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 2	17
Lotto 3	19
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto 2	22
Lotto 3	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1166/2023 del R.G.E.	24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.495,28	24
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 20.561,30	24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 53
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SCORTICABOVE 53

Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.lla 893 sub 56 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 616/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 03.04.2024.

Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 2 all 6 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 53, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 893 sub 56 interno 18 (v. ALLEGATI bene 2 all 8 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 53 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.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA SCORTICABOVE 51

Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.lla 895 sub 54 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 936/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 24.03.2024.

Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 3 all 15 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 51, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 895 sub 54 interno 12 (v. ALLEGATI bene 3 all 17 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 51 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 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 53

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (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.

Il signor , nell'atto di compravendita del 15.01.2002 (v. ALLEGATI COMUNI all. 2), dichiara di essere coniugato in regime di separazione legale dei beni e pertanto, quanto oggetto del presente pignoramento, è suo bene personale.

CONFINI

Il garage confina con:

- garage contraddistinto come int. 17;
- garage contraddistinto come int. 19;
- spazio di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	19,70 mq	21,60 mq	0,50	10,80 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				10,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,80 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 15/01/2002	## ##, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 893, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20,00 Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 109,49 Piano S1
Dal 15/01/2002 al 28/02/2025	####, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 893, Sub. 56, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 20,00 Superficie catastale 21,00 mq Rendita € 109,49 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. ALLEGATI bene 2 all. 8 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	893	56	6	C6	14	20,00 mq	21,00 mq	109,49 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Non 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. ALLEGATI bene 2 all. 9 planimetria catastale e all. 10 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 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.ALLEGATI COMUNI all 2 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.

Il garage di cui trattasi è privo di luce interna allo stesso.

Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

PARTI COMUNI

Il box (C/6) individuato con l'int. 18 fa parte del Condominio Via Scorticabove 53 Roma, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 1,81 ed una caratura per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria

della rampa, delle vie di accesso ai locali box del piano interrato e delle spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto di illuminazione delle parti comuni "Tab. E" riportate nel Regolamento di Condominio (v. ALLEGATI bene 2 all 7 Reg. condominiale).

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 ed un piano interrato; è composto per la sua totalità da n. 34 abitazioni aventi accesso attraverso due entrate aventi entrambi civ. 53 di Via Scorticabove ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture 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 tinteggiati 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 sinistra dell'edificio ed avente lo stesso numero civico, il 53 di Via Scorticabove;

- altezza interna utile pari a m. 2,70;
- 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).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il box attualmente è nella disponibilità dell'esecutato Sig.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002	####, nato a il, proprietario per 1/1 Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Pantano	15/01/2002	50966	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/01/2002		
		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.

v. ALLEGATI COMUNI all 2 Atto provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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 19/12/2023
Reg. gen. 153892 - Reg. part. 113860
A favore di
Contro
Note: Il suindicato pignoramento è stato dichiarato inefficace dal Giudice Dott.ssa Valeria Morra con provvedimento di estinzione con verbale udienza del 12.06.2024.
- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Roma il 07/06/2024
Reg. gen. 69232 - Reg. part. 52564
A favore di
Contro

V. ALLEGATI bene 2 all 11 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. ALLEGATI COMUNI all. 3 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. ALLEGATI COMUNI all. 4).

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 è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto l'elaborato progettuale dell'edificio, dove insiste l'immobile oggetto della presente procedura, NON E' PRESENTE: Progetto in variante prot. 241312 del 1986 avente Concessione edilizia n. 639/c del 20.07.1988 (v. ALLEGATI COMUNI all. 4).

ABITABILITA'

Il sottoscritto richiedeva al SIPRE, con prot. n. 239751/2025, il certificato di abitabilità dell'immobile e l'Archivio SIPRE rispondeva nella sezione "STATO": NON TROVATO. (v. ALLEGATI bene 2 all. 12 Agibilità NON TROVATA).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 74,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 424,72

Alla data del 27.11.2025 risulta un debito del proprietario del bene pignorato pari a € 424,72 per oneri condominiali scaduti. (v. ALLEGATI bene 2 all. 13 Estratto conto condominiale).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (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. ALLEGATI COMUNI all. 4 Atto di provenienza), dichiara di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni, e, pertanto, quanto oggetto del presente pignoramento è suo bene personale.

CONFINI

Il garage confina con:

- garage contraddistinto come int. 13;
- garage contraddistinto come int. 11;
- spazio di manovra.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,40 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	2,65 m	S1
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 15/01/2002	## ##, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 895, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17,00 Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 93,07 Piano S1
Dal 15/01/2002 al 28/02/2025	####, proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 290, Part. 895, Sub. 54, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 17,00 Superficie catastale 16,00 mq Rendita € 93,07 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali (v. ALLEGATI bene 3 all. 17 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	895	54	6	C6	14	17,00	16,00 mq	93,07 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Non sussiste corrispondenza in quanto esiste una minima difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente al N.C.E.U. presso l'Agenzia delle Entrate di Roma (v. ALLEGATI bene 3 all. 18 Planimetria catastale e all. 19 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 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. ALLEGATI COMUNI 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 motore 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 51 Roma, con una caratura di proprietà "Tab. A" pari a millesimi 1,52 riportata nel Regolamento di Condominio (v. ALLEGATI bene 2 All 16 Reg. Condominiale) ed una caratura pari a mm 27,91 per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della rampa, delle vie di accesso ai locali box del piano interrato e delle spese di manutenzione e di esercizio dell'impianto antincendio.

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 ed un piano interrato; è composto per la sua totalità da n. 34 abitazioni aventi accesso attraverso due entrate dal civ. 53 di Via Scorticabove ed ha le seguenti caratteristiche tecniche:

- fondazioni e strutture 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 tinteggiati 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 sinistra dell'edificio ed avente lo stesso numero civico, il 51 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).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002	####, nata a il proprietaria per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Valerio Pantano	15/01/2002	50966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma	17/01/2002		
		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.

v. ALLEGATI COMUNI all. 2 Atto provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 11/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Roma il 14/01/2022
Reg. gen. 2926 - Reg. part. 2082
A favore di
Contro
Note: Il suindicato pignoramento è stato dichiarato inefficace dal Giudice Dott.ssa Stefania Merola con provvedimento di estinzione con verbale udienza del 17.11.2023.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma il 09/10/2023
Reg. gen. 121619 - Reg. part. 89299

A favore di
Contro

Note: Il suindicato pignoramento è stato dichiarato inefficace dal Giudice Dott.ssa Cristina Albano con provvedimento di estinzione con verbale udienza del 27.09.2024.

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Roma il 30/09/2024

Reg. gen. 116114 - Reg. part. 86500

A favore di
Contro

Oneri di cancellazione

V. ALLEGATI bene 3 all 20 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. ALLEGATI COMUNI all. 3 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. ALLEGATI COMUNI all. 4 Licenza di costruzione).

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 è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto in quanto l'elaborato progettuale dell'edificio, dove insiste l'immobile oggetto della presente procedura, NON E' PRESENTE: Progetto in variante prot. 241312 del 1986 avente Concessione edilizia n. 639/c del 20.07.1988 (v. ALLEGATI COMUNI all. 4 Licenza costruzione).

ABITABILITA'

Il sottoscritto richiedeva al SIPRE, con prot. n. 239752/2025, il certificato di abitabilità dell'immobile e l'Archivio SIPRE rispondeva nella sezione "STATO": NON TROVATO. (v. ALLEGATI bene 2 all. 21).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 519,35.

Alla data del 14.04.2026 risulta un debito del proprietario del bene pignorato pari a € 519,35 per lavori SCIA antincendio.(v. ALLEGATI bene 3 all 22 Estratto conto condominiale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 53
Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.Illa 893 sub 56 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 616/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 03.04.2024. Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 2 all 6 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 53, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.Illa 893 sub 56 interno 18 (v. ALLEGATI bene 2 all 8 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 53 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

inserirlo 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. 893, Sub. 56, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.920,00

Il garage (Cat. C/6), pignorato, ubicato all'interno di una autorimessa coperta posta al piano S1 dell'edificio di Via Scorticabove 53, con accesso avente stesso civico dell'edificio della stessa via, di proprietà esclusiva dell'esecutato, è individuato al Catasto di Roma al Fg 290 particella 893 sub 56 ed evidenziato come int. 18.

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 10,80 (21,60 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 10,80 = € 25.920,00 arrotondato per eccesso € 26.000,00 (ventisettemila/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Scorticabove 53	10,80 mq	2.400,00 €/mq	€ 25.920,00	100,00%	€ 25.920,00
Valore di stima:					€ 25.920,00

Valore di stima: € 25.920,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
ONERI CONDOMINIALI	424,00	€
Presentazione di una CILA in Sanatoria e nuovo accatastamento	2500,00	€
nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	424,00	€

Valore finale di stima: € 21.959,20

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51

Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.lla 895 sub 54 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 936/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 24.03.2024. Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 3 all 15 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 51, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 895 sub 54 interno 12 (v. ALLEGATI bene 3 all. 17 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 51 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. 895, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.600,00

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. 51 della stessa via, di proprietà esclusiva dell'esecutato, è individuato al Catasto di Roma al Fg 290 particella 895 sub 47 ed evidenziato come int. 12.

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 9,00 (18,00 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 9,00 = € 21.600,00 (ventunmilaseicento/00).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Scorticaboye 51	9,00 mq	2.400,00 €/mq	€ 21.600,00	100,00%	€ 21.600,00
Valore di stima:					€ 21.600,00

Valore di stima: € 21.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spee condominiali per Lavori SCIA antincendio	519,35	€
Presentazione di una CILA in Sanatoria e nuovo accatastamento	2.500,00	€
nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per vizi della cosa ex art. 568	519,35	€

Valore finale di stima: € 17.198,00

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 26/05/2026

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 - Atto di provenienza (Aggiornamento al 15/01/2002)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Stralcio PRG
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Licenza di costruzione
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale sopralluogo bene 1 (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 6 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Regolamento di condominio

- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - VCA storico
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 10 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 28/04/2025)
- ✓ N° 12 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità NON TROVATO
- ✓ N° 13 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 24/04/2025)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale accesso bene 2 (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 17 Visure e schede catastali - VCA storico
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Planimetria catastale
- ✓ N° 19 Altri allegati - Planimetria stato dei luoghi (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 21 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato agibilità NON TROVATO
- ✓ N° 22 Altri allegati - Estratto conto condominiale (Aggiornamento al 27/11/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Perizia Integrata per pubblicità

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 53

Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.IIIa 893 sub 56 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 616/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 03.04.2024. Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 1 all 6 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 53, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.IIIa 893 sub 56 interno 18 (v. ALLEGATI bene 2 all 8 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 53 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. 893, Sub. 56, 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. ALLEGATI COMUNI all. 3 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: € 21.959,20

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Scorticabove 51

Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.IIIa 895 sub 54 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 936/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 24.03.2024. Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 1 all 15 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 51, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.IIIa 895 sub 54 interno 12 (v. ALLEGATI bene 3 all 17 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 51 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. 895, Sub. 54, 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. ALLEGATI COMUNI all. 3 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: € 17.198,00

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 21.959,20

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Scorticabove 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 893, Sub. 56, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	10,80 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. Il garage di cui trattasi è privo di luce interna allo stesso. Sul bene non possono essere applicati particolari fattori correttivi di apprezzamento o deprezzamento.		
Descrizione:	Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Catasto del Comune di Roma al FG 290 part.lla 893 sub 56 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 616/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 03.04.2024. Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 2 all 6 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 53, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.lla 893 sub 56 interno 18 (v. ALLEGATI bene 2 all 8 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 53 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		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.198,00

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Scorticabove 51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 290, Part. 895, Sub. 54, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	9,00 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 motore 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:	Trattasi di immobile con destinazione garage distinto in Ctao del Comune di Roma al FG 290 part.Ila 895 sub 54 oggetto della procedura di pignoramento avente RGE 936/2024 e riunito alla procedura RGE 1166/2023, GE Dott.ssa M. Iappelli, con disposizione del Presidente del Tribunale di Roma Sez. IV in data 24.03.2024. Piena proprietà dell'unità immobiliare pari al 1/1 con destinazione garage (Categoria catastale C/6) (v. ALLEGATI bene 3 all 15 Doc fotografica), facente parte del condominio di Via di Scorticabove 51, ed identificato al Catasto di Roma al Fg 290 part.Ila 895 sub 54 interno 12 (v. ALLEGATI bene 3 all 17 VCA), posto al piano seminterrato con accesso attraverso rampa condominiale ed ubicato in Roma al civ 51 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