

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	11
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	12

Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2022 del R.G.E.	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1.....	28



All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Ing. Agoston Andrea, con studio in Via Monte Bianco 25 - 00012 - Guidonia Montecelio (RM), email and.agoston@gmail.com, PEC a.agoston@pec.ording.roma.it, Tel. 392 5264042, Fax 06 9058559, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1 (Coord. Geografiche: 42.06845, 12.47048)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Appartamento in villa di recente e pregevole costruzione, situato al piano seminterrato e terra, con annesso portico e corte di pertinenza, sistemata a curatissimo giardino. Il bene è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura e termocamino, una camera da letto, una cameretta, un bagno con doccia al piano seminterrato ed una camera ed un bagno con doccia al piano terra, collegato col precedente da una scala interna rivestita in legno.

La struttura dell'edificio è in cemento armato e laterizi, intonacato di color giallo paglierino. I pavimenti sono in gres porcellanato ad effetto legno di colore chiaro e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio.

La zona, situata a Monte Caminetto nel Comune di Sacrofano, è tranquilla, composta di villette e vicina alla via Flaminia, a pochi chilometri da Roma. In zona si trovano parcheggi ed alcuni servizi, come una farmacia ed un negozio di alimentari. La fermata dell'autobus dista meno di 100 m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Gli impianti di riscaldamento a pavimento, idrico ed elettrico sono in comune con l'appartamento del piano primo di altra proprietà, cui sono attualmente intestate le utenze. L'intero appartamento è stato realizzato unendo, senza titolo edilizio, l'adiacente locale autorimessa (bene n.2) e creando in questo modo un ampio salone, un angolo cottura ed una camera da letto e una cameretta al piano seminterrato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Locale autorimessa ora unito al bene n.1 e trasformato in parte nel salotto con angolo cottura, disimpegno e camera da letto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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** - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (Pa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

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

Nel fascicolo telematico è presente la certificazione notarile sostitutiva a firma del notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (Pa).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero sia alla data di acquisto dell'immobile che a quella del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'esecutato risulta di stato civile libero alla data di acquisto del bene ed anche alla data del pignoramento, come dimostra il certificato contestuale in allegato 8.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Il bene pignorato confina a nord con il subalterno 515, ad est con il subalterno 518 e 513, a sud con il subalterno 505 (il locale autorimessa, bene n. 2) e 517.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Il bene confina a nord con il subalterno 504 e l'intercapedine, a est con la corte di pertinenza del bene n.1 (subalterno 507, ora 514), a sud con altra unità immobiliare di cui al subalterno 5.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,70 m	seminterrato e terra
Giardino	190,00 mq	199,00 mq	0,1	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				83,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza indicata si riferisce a quella autorizzata con i titoli edilizi rinvenuti. Nell'attribuire i coefficienti per il calcolo della superficie convenzionale si è fatto riferimento al DPR 138/98: per il giardino è stato utilizzato il coefficiente di 0,1 per la parte di dimensione fino alla superficie coperta dell'appartamento, e 0,02 per quella eccedente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	51,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è stata unita con il bene n.1, trasformandola in una parte del salone e ricavandone anche una camera da letto ed una cameretta. Inoltre, è stata rimossa la portafinestra di accesso, sostituita con una grande finestra.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/10/2001 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 735 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) are 20 ca 25 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,42
Dal 10/06/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1085 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) are 12 ca 64 Reddito dominicale € 0,72

		Reddito agrario € 0,26
Dal 29/03/2011 al 16/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1484 Qualità Pascolo arborato Superficie (ha are ca) are 28 ca 26
Dal 16/12/2015 al 16/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 75 mq Rendita € 444,15 Piano S1-T
Dal 16/12/2016 al 14/12/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 504 Categoria A2 Cl.2 Superficie catastale 75 mq Rendita € 444,15 Piano S1-T
Dal 14/12/2018 al 14/12/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 516 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 499,67 Piano S1-T
Dal 14/12/2019 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 516 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 87 mq Rendita € 499,67 Piano S1-T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Il 13/12/2018 è stata presentata una pratica di attribuzione di corte e costituzione di posto auto, con contestuale variazione o soppressione delle precedenti unità immobiliari: sub 504, 506, 507, 513, 514, 515, 516, 517, 518.

Il 14/12/2019 è avvenuta una variazione nel classamento dell'immobile.

Il 29/03/2011 è stato presentato il tipo mappale con soppressione delle particelle 1090, 1462, 1465, 1085.

Il 10/06/2004 è avvenuto il frazionamento con soppressione delle particelle 72, 735, 736, 737 e variazione delle particelle 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097.

Il 29/10/2001 è stata presentata una pratica per frazionamento nella quale sono stati variate le particelle 736, 737 e soppressa la particella 70.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/10/1979 al 29/10/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 70 Qualità ente urbano
Dal 29/10/2001 al 10/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 735 Qualità ente urbano

Dal 10/06/2004 al 29/03/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 23, Part. 1085 Qualità ente urbano
Dal 29/03/2011 al 16/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 2 Categoria C6 Piano T-1
Dal 16/12/2015 al 15/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 505 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 41,32 Piano S1
Dal 16/12/2016 al 07/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1484, Sub. 505 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 60 mq Rendita € 41,32 Piano S1

Il 16/12/2016 variazione nel classamento.

Il 16/12/2016 variazione per divisione-fusione-soppressione ecc. con soppressione dei subalterni 2 e 6 e creazione del subalterno 505.

Il 31/03/2011 costituzione dell'immobile.

Il 10/06/2004 frazionamento con variazione e/o soppressione delle particelle 72, 735, 736, 737, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097.

Il 29/10/2001 frazionamento con variazione e/o soppressione delle particelle 736, 70, 737.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	23	1484	516		A2	2	4,5 vani	87 mq	499,67 €	S1-T	
	23	1484	514		A2	2	4,5 vani	87 mq	499,67 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito non sussiste corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti: l'immobile in oggetto è stato fuso con il locale autorimessa (bene n.2) con redistribuzione degli spazi interni secondo quanto riportato nel rilievo in allegato 12.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
23	1484	505			C6	3		60 mq	41,32 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo eseguito non sussiste corrispondenza fra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale. Si veda la descrizione del bene n.1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Lo stato conservativo del compendio pignorato è ottimo, come testimoniano le fotografie prese in fase di sopralluogo e riportate nell'allegato n. 7. Vi sono alcune tracce di muffa in alcuni locali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Lo stato conservativo del bene pignorato è ottimo, come testimoniano le fotografie prese in occasione dell'accesso del 05/04/2024 e riportate nell'allegato 7.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

L'immobile non fa parte di un condominio ma sono in comune con l'appartamento soprastante gli impianti idrico, elettrico e di fornitura del gas, con le utenze intestate a persona diversa dall'esecutato.

L'accesso alla proprietà dalla pubblica via avviene attraverso un vialetto pedonale, di cui al subalterno 515 e 518, non facenti parte del pignoramento. Non vi sono, allo stato attuale, servitù di passaggio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Il bene non fa parte di un condominio ma vi sono spese comuni, dato che l'impianto elettrico è in comune con l'appartamento del piano primo, di proprietà estranea al presente procedimento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Esaminati gli atti notarili di provenienza dell'immobile, vista l'interrogazione dell'archivio regionale sul Sistema Informativo Territoriale della Regione Lazio, se ne ricava che non vi sono servitù, usi civici, censo sul terreno su cui è stato edificato il bene pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Esaminati gli atti notarili di provenienza dell'immobile, vista l'interrogazione dell'archivio regionale sul SIT della Regione Lazio, se ne ricava che non vi sono servitù, usi civici, censo sul terreno su cui è stato edificato il bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

L'edificio che comprende l'appartamento pignorato è stato costruito con struttura intelaiata in cemento armato a travi e pilastri, con pareti esterne intonacate e dipinte in colore chiaro giallo paglierino.

L'altezza interna utile è di 2,70 m. La copertura è del tipo a falde con coppi in laterizio.

La pavimentazione interna è in gres porcellanato ad effetto legno chiaro in tutta la casa ad eccezione dei bagni, dove è in piastrelle di color grigio. All'esterno la parte pavimentata è in lastre di pietra ed il resto messo a prato. Gli infissi sono in legno bianco con vetrocamera. Le porte interne sono in legno bianche.

Vi sono alcune grate di sicurezza in metallo, videocitofono e allarme, impianto di illuminazione esterno e tende

da sole.

Vi sono barriere architettoniche (scalini esterni e scala interna) non eliminabili.

Vi è allaccio in fognatura. Il riscaldamento è del tipo a pavimento, fornito da un impianto in comune con l'appartamento al piano primo, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria. E' presente un termocamino nel soggiorno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Si veda la descrizione data per il bene n.1, dato che allo stato attuale, il locale autorimessa è stato unito e trasformato come già descritto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2020
- Scadenza contratto: 13/02/2029

Stato della causa in corso per il rilascio

Con atto del 30/04/2024 è stato dichiarato inopponibile alla procedura il contratto di locazione a causa della viltà del canone di affitto.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

L'affittuaria, sig.ra **** Omissis **** avendo pagato puntualmente l'importo mensile del canone di locazione, è stata autorizzata a rimanere nell'appartamento almeno fino all'udienza di vendita del compendio pignorato.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 17/02/2020
- Scadenza contratto: 13/02/2030

Stato della causa in corso per il rilascio

Il locale autorimessa come trasformato, è parte dell'appartamento dato in affitto alla sig.ra **** Omissis **** con contratto il cui canone è stato dichiarato vile con atto del 30/04/2024.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 500,00

Il contratto di affitto è riportato nell'allegato n. 13.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1991 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gilardoni Guido	14/11/1991	7872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/11/1991	52158	32444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/02/2003 al 20/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pietro Francesco	24/02/2003	38858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/03/2003	9051	6109
		Registrazione			
Dal 20/04/2011 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio Paolo	20/04/2011	8267	5644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 18/11/2011 al 27/05/2022	**** Omissis ****	Roma 2	12/05/2011	25409	15804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio Paolo	18/11/2011	8651	5925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/12/2011	64885	41166
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/11/1991 al 24/02/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gilardoni Guido	14/11/1991	7872	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	29/11/1991	52158	32444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2003 al 20/04/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Di Pietro Francesco	24/02/2003	38858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	05/03/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/2011 al 18/11/2011	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio Paolo	20/04/2011	8267	5644
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/05/2011	25409	15804
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/11/2011 al	**** Omissis ****	Compravendita			

07/03/2024		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dragonetti Mercurio Paolo	18/11/2011	8651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	12/12/2011		
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 20/10/2021
Reg. gen. 56447 - Reg. part. 9395
Importo: € 79.509,24
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Tivoli il 02/11/2021
Reg. gen. 59198 - Reg. part. 9869
Importo: € 324.079,97
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 315.483,91
Spese: € 6.434,00

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Roma il 17/02/2020

Reg. gen. 7254 - Reg. part. 5064

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 21/06/2022

Reg. gen. 35204 - Reg. part. 25198

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294 €.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 07/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tivoli il 20/10/2021

Reg. gen. 56447 - Reg. part. 9395

Importo: € 79.509,24

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Tivoli il 02/11/2021

Reg. gen. 59198 - Reg. part. 9869

Importo: € 324.079,97

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 315.483,91

Spese: € 6.434,00

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Roma il 17/02/2020

Reg. gen. 7254 - Reg. part. 5064

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 21/06/2022

Reg. gen. 35204 - Reg. part. 25198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 294.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, dato che il compendio pignorato è costituito da fabbricati. L'inquadramento nel Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente della Regione Lazio (allegato 9) mostra che l'edificio è ubicato nel Paesaggio Agrario di Continuità (Tav. A e B), per cui la tutela prevista è quella indicata nell'art. 27 delle Norme contenute nel PTPR. L'immobile si deve, quindi, dichiarare regolare dal punto di vista urbanistico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Vedere descrizione per il bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

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

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 26 del 28/06/2004, facente parte di una lottizzazione di cui costituisce l'edificio "B".

Successivamente, il 17/06/2015, è stata presentata una DIA in variante per modifica plano-altimetrica e riposizionamento della strada di accesso alla proprietà.

I titoli edilizi e i progetti sono allegati al n. 10.

E' presente il documento di cui alla Legge 10/1991.

In conclusione, non vi è regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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 vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e i progetti allegati ai titoli autorizzativi: l'appartamento è stato unito al locale autorimessa adiacente (bene n.2) previa demolizione del tramezzo che li separava e, inoltre, sono state modificate le disposizioni interne di altri tramezzi, ricavando la camera da letto e la cameretta. Anche il prospetto esterno verso est (frontale) è stato modificato, con la sostituzione di due grandi portefinestre con una più piccola, una porta d'ingresso ed una grande finestra.

Risulta modificata anche la via d'accesso ai beni pignorati: da vialetto d'accesso carrabile, in leggera pendenza dalla strada comunale all'ingresso dell'autorimessa, è stata trasformata in corte a livello in parte pavimentata ed in parte erbosa.

Esiste certificato energetico, valido fino al 03/02/2030, che indica la classe energetica B per l'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

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

Vale quanto detto a proposito del bene n.1. Pertanto, non vi è regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato energetico (APE) si riferisce all'immobile nello stato di fatto in cui si trova, ed indica una classe energetica B.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento non è parte di un condominio ma, essendo alcuni impianti ed il vialetto di accesso in comune con l'unità immobiliare al piano terra e primo, vi sono spese in comune, attualmente non quantificabili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non fa parte di un condominio ma vi sono spese comuni relative agli impianti in comune all'appartamento al piano T-1, di proprietà estranea alla presente procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1

Appartamento in villa di recente e pregevole costruzione, situato al piano seminterrato e terra, con annesso portico e corte di pertinenza, sistemata a curatissimo giardino. Il bene è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura e termocamino, una camera da letto, una cameretta, un bagno con doccia al piano seminterrato ed una camera ed un bagno con doccia al piano terra, collegato col precedente da una scala interna rivestita in legno. La struttura dell'edificio è in cemento armato e laterizi, intonacato di color giallo paglierino. I pavimenti sono in gres porcellanato ad effetto legno di colore chiaro e i

rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio. La zona, situata a Monte Caminetto nel Comune di Sacrofano, è tranquilla, composta di villette e vicina alla via Flaminia, a pochi chilometri da Roma. In zona si trovano parcheggi ed alcuni servizi, come una farmacia ed un negozio di alimentari. La fermata dell'autobus dista meno di 100 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 516, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 514, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.800,00

Il metodo di stima utilizzato è stato quello del confronto con immobili simili ubicati in zona e ricavati dai dati forniti dalle agenzie immobiliari (che indicano un valor medio al mq di 1688 €) oltre che dalla valutazione dei parametri desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (forchetta: 1100-1600 € al mq).

In considerazione dell'ottimo stato di conservazione dei beni, si è attribuito il valore unitario al mq di 1600 €.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6

Locale autorimessa ora unito al bene n.1 e trasformato in parte nel salotto con angolo cottura, disimpegno e camera da letto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 505, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 53.200,00

Non essendovi annunci immobiliari di autorimesse, box auto o garage in zona, si è fatto riferimento al valore indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che indica una forchetta di 650-950 €/mq.

Visto l'ottimo stato di conservazione dell'immobile, si è scelto di assegnare il valore massimo (950 €/mq).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1	83,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 132.800,00	100,00%	€ 132.800,00
Bene N° 2 - Garage Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6	56,00 mq	950,00 €/mq	€ 53.200,00	100,00%	€ 53.200,00
Valore di stima:					€ 186.000,00

Valore di stima: € 186.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	30000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Altro	7400,00	€

Valore finale di stima: € 130.000,00

Negli oneri di regolarizzazione urbanistica sono compresi gli interventi necessari per riportare i due immobili costituenti il lotto nelle condizioni autorizzate con i titoli edilizi rinvenuti, inclusa l'eliminazione della corte esclusiva ed il ripristino plano-altimetrico del viale d'accesso carrabile. Alla voce "Altro" è stimato forfettariamente il costo necessario per la separazione degli impianti idrico, termico ed elettrico dei beni oggetto di pignoramento da quelli comuni con l'appartamento al piano terra e primo, estraneo al procedimento.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si ritiene di mettere in evidenza che:

- 1) l'accesso ai beni pignorati dalla pubblica via delle Gardenie, contraddistinti dai subalterni 514-516 e 505 avviene attraverso i subalterni 518 e 515, estranei alla procedura;
- 2) sono in comune con l'appartamento del piano superiore, estraneo alla procedura esecutiva, gli impianti di riscaldamento (del tipo a pavimento), elettrico ed idrico, con un solo contatore per servizio, intestato al fratello dell'esecutato.
- 3) è stato pesantemente modificata l'area antistante il fabbricato: da vialetto di accesso carrabile all'autorimessa, in salita dalla pubblica via è stata trasformata in corte esclusiva a livello dell'ingresso dell'edificio, in parte pavimentata ed in parte messa a giardino, con anche la creazione di altro subalterno (513) estraneo alla procedura esecutiva. In pratica, per consentire il ripristino dei luoghi bisogna intervenire anche sui subalterni 513 e 518.

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.

Guidonia Montecelio, li 30/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agoston Andrea

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso agli immobili (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 07/03/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Titolo di provenienza ultimo (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione dei beni pignorati (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica esecutato (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento PTPR Lazio e usi civici (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli edilizi (Aggiornamento al 16/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 15/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo dello stato di fatto dei luoghi (Aggiornamento al 05/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di affitto (Aggiornamento al 17/02/2020)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1
Appartamento in villa di recente e pregevole costruzione, situato al piano seminterrato e terra, con annesso portico e corte di pertinenza, sistemata a curatissimo giardino. Il bene è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura e termocamino, una camera da letto, una cameretta, un bagno con doccia al piano seminterrato ed una camera ed un bagno con doccia al piano terra, collegato col precedente da una scala interna rivestita in legno. La struttura dell'edificio è in cemento armato e laterizi, intonacato di color giallo paglierino. I pavimenti sono in gres porcellanato ad effetto legno di colore chiaro e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio. La zona, situata a Monte Caminetto nel Comune di Sacrofano, è tranquilla, composta di villette e vicina alla via Flaminia, a pochi chilometri da Roma. In zona si trovano parcheggi ed alcuni servizi, come una farmacia ed un negozio di alimentari. La fermata dell'autobus dista meno di 100 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 516, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 514, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, dato che il compendio pignorato è costituito da fabbricati. L'inquadramento nel Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente della Regione Lazio (allegato 9) mostra che l'edificio è ubicato nel Paesaggio Agrario di Continuità (Tav. A e B), per cui la tutela prevista è quella indicata nell'art. 27 delle Norme contenute nel PTPR. L'immobile si deve, quindi, dichiarare regolare dal punto di vista urbanistico.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6
Locale autorimessa ora unito al bene n.1 e trasformato in parte nel salotto con angolo cottura, disimpegno e camera da letto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 505, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere descrizione per il bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 130.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6, interno 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 516, Categoria A2 - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 514, Categoria A2	Superficie	83,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del compendio pignorato è ottimo, come testimoniano le fotografie prese in fase di sopralluogo e riportate nell'allegato n. 7. Vi sono alcune tracce di muffa in alcuni locali.		
Descrizione:	Appartamento in villa di recente e pregevole costruzione, situato al piano seminterrato e terra, con annesso portico e corte di pertinenza, sistemata a curatissimo giardino. Il bene è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura e termocamino, una camera da letto, una cameretta, un bagno con doccia al piano seminterrato ed una camera ed un bagno con doccia al piano terra, collegato col precedente da una scala interna rivestita in legno. La struttura dell'edificio è in cemento armato e laterizi, intonacato di color giallo paglierino. I pavimenti sono in gres porcellanato ad effetto legno di colore chiaro e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio. La zona, situata a Monte Caminetto nel Comune di Sacrofano, è tranquilla, composta di villette e vicina alla via Flaminia, a pochi chilometri da Roma. In zona si trovano parcheggi ed alcuni servizi, come una farmacia ed un negozio di alimentari. La fermata dell'autobus dista meno di 100 m.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sacrofano (RM) - via delle Gardenie 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 1484, Sub. 505, Categoria C6	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene pignorato è ottimo, come testimoniano le fotografie prese in occasione dell'accesso del 05/04/2024 e riportate nell'allegato 7.		
Descrizione:	Locale autorimessa ora unito al bene n.1 e trasformato in parte nel salotto con angolo cottura, disimpegno e camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6, INTERNO 1

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Roma il 17/02/2020

Reg. gen. 7254 - Reg. part. 5064

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 21/06/2022

Reg. gen. 35204 - Reg. part. 25198

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SACROFANO (RM) - VIA DELLE GARDENIE 6

Trascrizioni

- **Locazione ultranovennale**

Trascritto a Roma il 17/02/2020

Reg. gen. 7254 - Reg. part. 5064

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Tivoli il 21/06/2022

Reg. gen. 35204 - Reg. part. 25198

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura