

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

All'udienza del 27/11/2024, 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 28/11/2024 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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Pietro Vannucci 39, edificio A, interno C, piano T (Coord. Geografiche: 42.00084, 12.68089)

DESCRIZIONE

Appartamento ricavato al piano terra di un edificio a schiera di due livelli fuori terra ed uno interrato totali, costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due corti di pertinenza esclusiva pavimentate, con portici. In ottimo stato di conservazione.

Il bene è ubicato nella frazione di Pichini della Città di Guidonia Montecelio, in una zona silenziosa, ricca di verde e dotata di ampie possibilità di parcheggio, non lontano dalla via Palombarese, ove si trovano anche un supermercato ed alcuni bar e ristoranti.

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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Pietro Vannucci 39, edificio A, interno C, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

E' stata esaminata la documentazione presente nel fascicolo telematico. E' presente la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, del 21/11/2024.

TITOLARITÀ

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)

CONFINI

L'immobile pignorato confina a nord con i subalterni 141, 21, 502, a sud con i subalterni 140, 19, 127 e ad est con i subalterni 504 e 127.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	58,00 mq	61,00 mq	1	61,00 mq	2,70 m	T
Portico	15,00 mq	16,00 mq	0,4	6,40 mq	2,70 m	T
Cortile	34,00 mq	36,00 mq	0,1	3,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici è stato fatto secondo il DPR 138/98 e le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia delle Entrate.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/2003 al 07/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 310 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 15 are 72 ca Reddito dominicale € 3,25 Reddito agrario € 2,03
Dal 07/10/2011 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 867 Categoria EU Superficie catastale 5808 mq
Dal 26/10/2011 al 26/10/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 867, Sub. 126, Zc. 1 Categoria A10 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 1.147,83
Dal 26/10/2016 al 12/10/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 867, Sub. 527, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 69 mq Rendita € 460,94
Dal 12/10/2017 al 09/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MON, Fg. 24, Part. 867, Sub. 527, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 460,94 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato nel 2011 su terreno di proprietà dalla
Nel 2016 vi è stata una variazione nella destinazione d'uso da ufficio ad abitazione. La documentazione catastale reperita da questo esperto stimatore è allegata ai numeri 2 e 3.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MON	24	867	527	1	A2	3	3,5 vani	69 mq	460,94 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	867									

Corrispondenza catastale

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

Esiste corrispondenza catastale fra la planimetria depositata nei pubblici uffici e lo stato di fatto come rilevato dallo scrivente nell'accesso del 10/01/2025.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, come si può rilevare dalla documentazione fotografica presente nell'allegato n. 7 è ottimo.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni, secondo il regolamento condominiale (v. all. n. 8, art. 1), l'area su cui sorge l'edificio, considerata tutt'una con le sue pertinenze, giardini e cortili, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, pilastri e architravi necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali, e quelli dei vani scala e ascensore; il tetto o lastrico solare.

L'androne, le scale, gli anditi, i passaggi alle cantine, le finestre, le opere decorative, gli infissi, impianti e serramenti che si trovano in tali parti.

I locali occupati dagli impianti.

Gli impianti elettrici, luce ed acqua, la fognatura, sino alle derivazioni alle proprietà individuali.

E' altresì bene comune dei condomini anche il decoro estetico e architettonico delle facciate sia verso la strada che verso il cortile, in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle, tende parasole ecc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'interrogazione del SIT di Roma Città Metropolitana, non vi sono censo, livello o usi civici sul terreno su cui è costruito l'immobile pignorato. Vi è una servitù di passaggio di cavi e tubature sulle parti comuni e su quelle private, come riportato negli atti di compravendita. Vedere l'allegato n. 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio a schiera in cui è ubicato l'appartamento è orientato verso sud-ovest ed il bene pignorato ha affacci esterni in tale direzione e verso nord-est. L'altezza interna utile è di 2,70 m, l'edificio è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e laterizi, con faccia a vista; la copertura del palazzo è del tipo a falde con la presenza di abbaini al piano primo. Le pareti interne sono pitturate di vari colori, la pavimentazione è in piastrelle rettangolari brune uguali in tutta la casa, il bagno, finestrato e dotato di vasca e termoarredo ha un rivestimento a mosaico di colore marrone. L'impianto elettrico sottotraccia a 220V è stato dichiarato a norma del DM 37/08 (anche se non sono state reperite le necessarie certificazioni), mentre quello termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria è costituito da un'autonoma caldaia a gas, posta in un'apposita nicchia sotto uno dei portici di cui è dotato l'appartamento. Vi sono i termosifoni. La cucina è del tipo a gas. Vi sono le grate metalliche alle porte e finestre e gli infissi esterni sono in legno con doppi vetri. Le corti esterne sono pavimentate con mattonelle di colore bruno e la recinzione è costituita da un muretto di mattoni ed una ringhiera metallica soprastante, di colore grigio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile, risultato alla data del sopralluogo, occupato da affittuari con contratto di affitto opponibile alla procedura, è stato liberato spontaneamente a far data dal 01/02/2025 (v. allegato n. 12).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003 al 13/11/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giorgio Tavassi	22/01/2003	105169	17372
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/01/2003	2453	1729
		Registrazione			
Dal 13/11/2012 al 02/10/2014	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			11/02/2003	1642	1V
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	13/11/2012	70098	27699
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	30/11/2012	52992	37511
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/10/2014	**** Omissis ****	Tivoli	29/11/2012	5455	1T
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Casertano	02/10/2014	75707	30954
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	21/10/2014	45461	29539
		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.

Gli atti di provenienza ultimo ed ultraventennale sono riportati nell'allegato n. 4 e 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 09/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Roma il 14/01/2009
Reg. gen. 1578 - Reg. part. 426
Importo: € 16.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.000.000,00
Rogante: Raffaele Casertano
Data: 07/01/2009
N° repertorio: 61058
N° raccolta: 21904

Note: Mutuo assunto dal costruttore degli edifici a schiera di cui fa parte l'immobile pignorato.

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 18/11/2024
Reg. gen. 62192 - Reg. part. 45427
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

- Frazionamento in quota**

Iscritto a Roma il 08/10/2012
Reg. gen. 47395 - Reg. part. 7156
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il mutuo del costruttore è stato frazionato per la quota spettante al bene di cui trattasi, per una quota di 46.000 € ed ipoteca di 92.000€.

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

L'immobile pignorato risulta essere inquadrato nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio 2021, nella Tavola A nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; non risulta tutelato dalla rappresentazione nella Tavola B.
Per i dettagli si veda l'allegato n. 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

Gli edifici in cui è ubicato l'appartamento di cui trattasi sono stati costruiti in forza del Permesso di Costruire n. 217 del 22/03/2007 rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio, e della denuncia di inizio attività (DIA) prot. n. 66762 del 03/09/2008.

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.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata dallo scrivente, il competente ufficio del Comune di Guidonia Montecelio comunicava la temporanea irreperibilità degli atti richiesti, come attestato dal documento riportato in allegato n. 10. Pertanto, non è possibile dichiarare la regolarità edilizia dell'immobile. Negli atti notarili reperiti, tale regolarità è affermata, come anche la conformità degli impianti e che nulla osta al rilascio dell'agibilità.

Si precisa che non è stato possibile reperire l'APE allegato al contratto di affitto dei precedenti occupanti dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Vi è un regolamento condominiale contrattuale, a rogito notaio Raffaele Casertano, rep. 69866, racc. 27562 del 12/10/2012, trascritto a Roma il 09/11/2012 al n. reg. part. 35072, n. reg. gen. 49510, (v. all. n. 8) ma è stato impossibile reperire il nominativo ed i contatti dell'amministratore pro tempore del condominio, asseritamente inesistente da molti anni. Pertanto, non è possibile indicare gli importi delle spese condominiali medie e quelle insolute o straordinarie.

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 Guidonia Montecelio (RM) - Via Pietro Vannucci 39, edificio A, interno C, piano T

Appartamento ricavato al piano terra di un edificio a schiera di due livelli fuori terra ed uno interrato totali, costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due corti di pertinenza esclusiva pavimentate, con portici. In ottimo stato di conservazione. Il bene è ubicato nella frazione di Pichini della Città di Guidonia Montecelio, in una zona silenziosa, ricca di verde e dotata di ampie possibilità di parcheggio, non lontano dalla via Palombarese, ove si trovano anche un supermercato ed alcuni bar e ristoranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 867, Sub. 527, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 867

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

Valore di stima del bene: € 142.000,00

Il metodo di stima utilizzato è quello comparativo. Dalla visura OMI, riportata in allegato n. 11, si ricava una forchetta di valori per abitazioni di tipo economico di 1400-2100 €/mq. Dalla ricerca effettuata presso agenzie immobiliari di zona (sito immobiliare.it) considerati tutti gli annunci pertinenti per ubicazione dell'immobile e tipologia, si ricava un prezzo medio al metro quadrato di 1978 €. Viste le caratteristiche e lo stato conservativo dell'immobile oggetto di pignoramento appare giustificato assegnare un valore di 2000 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Guidonia Montecelio (RM) - Via Pietro Vannucci 39, edificio A, interno C, piano T	71,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 142.000,00	100,00%	€ 142.000,00
Valore di stima:					€ 142.000,00

Valore di stima: € 142.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 128.000,00

Non è stato possibile verificare se vi siano spese condominiali insolute, dato che attualmente, non vi è un amministratore del condominio.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che, nonostante l'esistenza di un regolamento condominiale trascritto, manca da anni un amministratore che curi le spese comuni. Inoltre, visto il mancato recupero dei titoli edilizi e dei progetti ad essi allegati, non è, allo stato attuale, dichiarabile la conformità edilizia del bene oggetto di pignoramento.

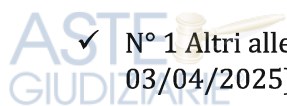
Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Guidonia Montecelio, li 29/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso all'immobile pignorato (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali ed ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 29/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultimo (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza ultraventennale (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Identificazione del bene pignorato (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 10/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Regolamento di condominio trascritto (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Inquadramento nel PTPR Lazio e Usi Civici (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Prova dell'avvenuto accesso agli atti (Aggiornamento al 13/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 12/03/2025)



✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso del custode giudiziario del 03/04/2025 (Aggiornamento al 03/04/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Pietro Vannucci 39, edificio A, interno C, piano T

Appartamento ricavato al piano terra di un edificio a schiera di due livelli fuori terra ed uno interrato totali, costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due corti di pertinenza esclusiva pavimentate, con portici. In ottimo stato di conservazione. Il bene è ubicato nella frazione di Pichini della Città di Guidonia Montecelio, in una zona silenziosa, ricca di verde e dotata di ampie possibilità di parcheggio, non lontano dalla via Palombarese, ove si trovano anche un supermercato ed alcuni bar e ristoranti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 867, Sub. 527, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 867

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato risulta essere inquadrato nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio 2021, nella Tavola A nel Paesaggio degli insediamenti in evoluzione; non risulta tutelato dalla rappresentazione nella Tavola B. Per i dettagli si veda l'allegato n. 9.

Prezzo base d'asta: € 128.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Guidonia Montecelio (RM) - Via Pietro Vannucci 39, edificio A, interno C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 867, Sub. 527, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 867	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, come si può rilevare dalla documentazione fotografica presente nell'allegato n. 7 è ottimo.		
Descrizione:	Appartamento ricavato al piano terra di un edificio a schiera di due livelli fuori terra ed uno interrato totali, costituito da un soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno e due corti di pertinenza esclusiva pavimentate, con portici. In ottimo stato di conservazione. Il bene è ubicato nella frazione di Pichini della Città di Guidonia Montecelio, in una zona silenziosa, ricca di verde e dotata di ampie possibilità di parcheggio, non lontano dalla via Palombarese, ove si trovano anche un supermercato ed alcuni bar e ristoranti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 18/11/2024

Reg. gen. 62192 - Reg. part. 45427

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

