

TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agoston Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 186/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	7
Premessa	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	11
Titolarità	11
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	12
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	14



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	16
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	18
Precisazioni.....	18
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	18
Stato conservativo	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	20
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	21
Stato di occupazione	21



Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	21
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	21
Provenienze Ventennali	22
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	24
Formalità pregiudizievole	25
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	25
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	26
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	27
Normativa urbanistica	27
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	28
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	28
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	28
Regolarità edilizia	28
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	29
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	30
Vincoli od oneri condominiali.....	30
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	31
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	31
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	31
Lotto 2	32
Descrizione	33



Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Dati Catastali.....	35
Precisazioni.....	35
Stato conservativo.....	36
Parti Comuni.....	36
Servitù, censo, livello, usi civici.....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli.....	38
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
Lotto 3.....	40
Descrizione.....	41
Completezza documentazione ex art. 567.....	41
Titolarità.....	41
Confini.....	42
Consistenza.....	42
Cronistoria Dati Catastali.....	42
Dati Catastali.....	43
Stato conservativo.....	44
Parti Comuni.....	44
Servitù, censo, livello, usi civici.....	44
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	44
Stato di occupazione.....	44
Provenienze Ventennali.....	45
Formalità pregiudizievoli.....	46
Normativa urbanistica.....	47
Regolarità edilizia.....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	48
Stima / Formazione lotti.....	49
Lotto 1	49
Lotto 2	51



Lotto 3	52
Riserve e particolarità da segnalare	53
Riepilogo bando d'asta.....	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Lotto 3	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 186/2025 del R.G.E.	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 219.000,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 11.000,00	58
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 112.000,00	59
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	60
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	60
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	60
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	60
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc.....	60
Bene N° 5 - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T	61
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno 3, piano 2-3	61



All'udienza del 29/06/2025, 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 02/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.02347, 12.80325)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc (Coord. Geografiche: 42.02360, 12.80332)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc (Coord. Geografiche: 42.02354, 12.80321)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc (Coord. Geografiche: 42.02337, 12.80317)
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T (Coord. Geografiche: 42.02498, 12.80192)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno 3, piano 2-3 (Coord. Geografiche: 42.02484, 12.80182)





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Villetta a due livelli con giardino di pertinenza, costituita, al piano terra, da ingresso, ampio soggiorno con veranda e caminetto, cucina, piccolo locale lavanderia, ed al piano primo, da un corridoio, un grande bagno, una camera da letto con cabina armadio e un'altra camera.

All'esterno, vi è un locale tecnico nel corpo principale dell'edificio, sotto una tettoia (dove si trova la caldaia ed il boiler elettrico) ed un magazzino posto in un edificio separato. Il giardino è messo a prato con alberi ornamentali ed ulivi.

La zona è molto tranquilla, dato che è circondato da un'area a prato, pur essendo in centro di Marcellina, vicino a servizi e trasporti. Discrete possibilità di parcheggio nei dintorni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'appartamento che compone la villetta risulta accatastato con due subalterni, il sub. 1 per il piano terra ed il sub. 2 per il primo piano. Tuttavia, non è possibile suddividerlo in due parti più piccole a causa della presenza di un solo ingresso, una sola cucina ed un solo bagno.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Minuscolo appezzamento di terreno di qualità seminativo, posto all'angolo come parte del giardino della villetta del lotto n.1.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Terreno di qualità uliveto, posto attorno alla villetta di cui al lotto n. 1, costituente il suo giardino ad uso esclusivo. Sono presenti ulivi ed altre piante ornamentali e la maggior parte è sistemata a prato.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Piccolo terreno di qualità vigneto, in realtà adibito a giardino della villetta di cui al lotto n. 1, con diversi ulivi e altre piante ornamentali, messo a prato e con la presenza di un cancello ed un marciapiede per l'accesso all'abitazione.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

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. Lorenzo Strona, notaio in Roma, del 20/06/2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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. Lorenzo Strona, notaio in Roma, del 20/06/2025.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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. Lorenzo Strona, notaio in Roma, del 20/06/2025.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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. Lorenzo Strona, notaio in Roma, del 20/06/2025.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

La proprietà confina a nord con le particelle 1493 e 1441, a est con la particella 1495, a ovest con la particelle 1493 e 1489. L'identificazione del bene è riportata nell'allegato n.8.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

La particella confina a nord e ad est con la particella 1441, a sud con la particella 1444. L'identificazione del bene è riportata nell'allegato n.8.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno confina a nord con le particelle 1493 e 1442, a sud con la 1495 e ad ovest con la 1447. L'identificazione del bene è riportata nell'allegato n.8.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno confina a nord e ad est con la particella 1444, a sud e ad ovest con la particella 1489. L'identificazione è riportata nell'allegato n. 8.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,50 mq	109,20 mq	1	109,20 mq	0,00 m	T-1
Veranda	14,94 mq	15,75 mq	0,95	14,96 mq	0,00 m	T
Tettoia	23,13 mq	24,73 mq	0,40	9,89 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	3,48 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				135,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				135,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici netta e lorda è stato eseguito come indicato nel DPR 138/98 e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agencia del Territorio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	17,50 mq	18,00 mq	0,10	1,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è considerato il piccolo appezzamento di terreno come giardino di pertinenza della villetta di cui al lotto n.1, assegnando il coefficiente di 0,10 per il calcolo della superficie omogeneizzata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	520,00 mq	525,00 mq	0,10	52,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				52,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è considerato il piccolo appezzamento di terreno come giardino di pertinenza della villetta di cui al lotto n.1, assegnando il coefficiente di 0,10 per il calcolo della superficie omogeneizzata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	100,00 mq	103,00 mq	0,10	10,30 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è considerato il piccolo appezzamento di terreno come giardino di pertinenza della villetta di cui al lotto n.1, assegnando il coefficiente di 0,10 per il calcolo della superficie omogeneizzata.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/1988 al 18/04/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1295, Sub. 1-2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 144,60 Piano T-1
Dal 18/04/2011 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 1295, Sub. 1-2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 144,60 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. La pratica per costituzione, presentata nel 1988 è stata registrata in atti solo nel 2011.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1988 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 248 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 28 are 85 ca Reddito dominicale € 11,17 Reddito agrario € 3,72
Dal 16/01/2006 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1442 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 18 ca Reddito dominicale € 0,07 Reddito agrario € 0,02

Nel 2006 è stata presentata una pratica per frazionamento e variazione/soppressione delle seguenti particelle del foglio 4: 373, 249, 1445, 1444, 1447, 248, 1443, 1441, 1446.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1988 al 18/02/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 249 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 61 are 23 ca Reddito dominicale € 41,11 Reddito agrario € 11,07
Dal 18/02/2002 al 12/03/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 249 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 54 are 46 ca

		Reddito dominicale € 36,56 Reddito agrario € 9,84
Dal 12/03/2002 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 249 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 54 are 1 ca Reddito dominicale € 36,26 Reddito agrario € 9,76
Dal 16/01/2006 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1444 Qualità Oliveto Cl.2 Superficie (ha are ca) 5 are 25 ca Reddito dominicale € 3,52 Reddito agrario € 0,95

I titolari reali e quelli catastali corrispondono.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1988 al 16/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 373 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 42 are 19 ca Reddito dominicale € 71,90 Reddito agrario € 51,20
Dal 16/01/2006 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 1447 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 ara 3 ca Reddito dominicale € 1,76 Reddito agrario € 1,25

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	1295	1-2		A4	2	4 vani		144,6 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	1295									

Corrispondenza catastale

Non è presente negli atti del catasto la planimetria della villetta, che dovrà essere redatta da tecnico incaricato e depositata tramite una pratica DOCFA. Il rilievo eseguito dallo scrivente esperto in fase di sopralluogo il 10/09/2025 è presente nell'allegato n. 16.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	1442				Seminativo	3	18 ca	0,07 €	0,02 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il terreno accatastato a seminativo è utilizzato come giardino della villetta di cui al lotto n. 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato

				Cens.		ha are ca	le	agrario	
4	1444			Oliveto	2	5 are 25 ca	3,52 €	0,95 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto la qualità di coltura oliveto non è quella riscontrata nella realtà, che invece è giardino ad uso esclusivo della villetta di cui al lotto n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
4	1447				Vigneto	1	1 ara 3 ca	1,76 €	1,25 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale in quanto il tipo di coltura non è quello presente nella realtà: il terreno è adibito a giardino e via di passaggio della proprietà di cui al lotto n. 1.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Si precisa che la portafinestra dante verso l'esterno al primo piano in realtà non conduce verso nessuna area calpestabile, risultando pericolosa.

E' da notare che l'accesso autorizzato alla proprietà non è quello attualmente utilizzato, dante su via Tolmino, ma quello che passa posteriormente e si dirige verso corso Vittorio Emanuele, ove esiste servitù di passaggio sulla particella 573, indicata nell'atto di compravendita e trascritta a Roma 2 il 09/03/2001 al n. registro generale 8633, n. registro particolare 5815 (v. allegato n. 4).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Lo stato conservativo dei locali della villetta è ottimo, come desumibile dalle fotografie prese in fase di accesso del 10/09/2025 e riportate nell'allegato n. 10.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il giardino di utilizzo esclusivo della villetta è ottimamente curato e mantenuto, come si desume dalle fotografie contenute nell'allegato n. 10.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Lo stato conservativo e manutentivo del terreno è ottimo, come testimoniano le fotografie prese durante il sopralluogo del 10/09/2025, allegate al n. 10.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Lo stato manutentivo del terreno è ottimo, come testimoniano le fotografie prese in occasione dell'accesso del 10/09/2025, contenute nell'allegato n. 10.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Non vi sono parti comuni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Esaminato l'atto di compravendita e la banca dati del Sistema Informativo Geografico della Città Metropolitana di Roma Capitale (allegato n. 9) si desume che non vi sono servitù, censo, livello o altri usi civici sul terreno su cui è stata edificata la villetta. Si segnala quanto già riportato al paragrafo "Precisazioni".

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Esaminati l'atto di compravendita e il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 (allegato n. 13), si deve affermare che non vi sono servitù, censo, livello o altri usi civici sul terreno di cui trattasi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Esaminati l'atto di compravendita e il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 (allegato n. 13), si deve affermare che non vi sono servitù, censo, livello o altri usi civici sul terreno di cui trattasi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Esaminati l'atto di compravendita e il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 (allegato n.13), si deve affermare che non vi sono servitù, censo, livello o altri usi civici sul terreno di cui trattasi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

La villetta è stata realizzata in muratura portante di blocchi di tufo, compresa la parte della scala interna, e copertura a quattro falde in coppi di laterizio. L'edificio, completamente libero sui 4 lati è ruotato di circa 45° rispetto alle direzioni principali. L'altezza interna utile è variabile in funzione della presenza o meno di aree controsoffittate, fra 2,30 e 2,60 m. Le strutture verticali sono intonacate e verniciate sia esternamente che internamente. La pavimentazione interna è di vario tipo, con piastrelle di color grigio-bruno di differente dimensione e forma rettangolare al piano terra, di forma irregolare nella veranda e parquet di colore chiaro al piano primo. Le scale interne sono foderate di lastre di travertino. Gli infissi esterni sono di legno di colore verde con vetrocamera, mentre quelli interni sono per lo più del tipo a scomparsa, di colore bianco. Vi sono le grate di sicurezza. Vi sono gli impianti elettrico ed idrico. Il riscaldamento avviene tramite termosifoni e caldaia a pellet. La cucina utilizza una bombola di gas e l'acqua calda sanitaria viene prodotta grazie ad un boiler elettrico posto in un locale sotto la tettoia. Vi è l'aria condizionata, l'allarme ed un caminetto funzionante nel soggiorno. Il curato giardino, di proprietà esclusiva, è messo a prato e vi sono diversi ulivi e altre piante ornamentali.

Non vi sono posti auto di pertinenza ma in zona è facile trovare parcheggio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno appartiene alla zona F1 (verde pubblico) del Piano Regolatore Generale di Marcellina.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 è allegato al n. 13. Il terreno è accatastato come uliveto.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Trattasi di terreno, con la presenza di una recinzione in blocchetti di tufo ed un cancello in ferro, realizzati sulla scorta della CIL prot. 4479 del 28/06/2004. E' altresì presente un vialetto lastricato con mattonelle rosse di forma irregolare ed un passo carrabile con sottofondo asfaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis ****.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno risulta occupato dal sig. **** Omissis **** (debitore esecutato).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno facente parte del giardino della villetta di cui al lotto n. 1 è abitato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, risultato di stato civile libero.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno, facente parte del giardino della villetta dell'esecutato, sig. **** Omissis ****, è da questi abitato.



Il sig. **** Omissis **** è risultato ad una ricerca presso gli uffici competenti del Comune di Marcellina, di stato civile libero, come riportano i documenti anagrafici posti nell'allegato n. 15.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2001 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tirone	23/02/2001	26542	5274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/03/2001	5814	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2014 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Rettifica a trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tirone	12/05/2014	43487	15475
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/06/2014	15651	
		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.

L'atto di rettifica alla trascrizione del 2014 riguarda l'esatta indicazione delle particelle dei terreni facenti parte della compravendita.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2001 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tirone	23/02/2001	26542	5274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	09/03/2001	5814	
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 12/05/2014 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Rettifica a trascrizione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tirone	12/05/2014	43487	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/06/2014	15651	
		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° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/2001 al	**** Omissis ****	Compravendita			



31/07/2025		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Valerio Tirone		23/02/2001	26542	5274	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2		09/03/2001	5814		
		Registrazione					
Dal 12/05/2014 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Valerio Tirone		12/05/2014	43487	15475	
		Trascrizione					
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 2		04/06/2014	15651		
		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° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Dal 23/02/2001 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Atti				
		Compravendita				
		Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tirone		23/02/2001	26542	5274
		Trascrizione				
		Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
Roma 2		09/03/2001	5814			
Registrazione						

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/05/2014 al 31/07/2025	**** Omissis ****	 Rettifica a trascrizione 			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valerio Tirone	12/05/2014	43487	15475
		 Trascrizione 			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	04/06/2014	15651	
		 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 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025
Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 €.

Le ispezioni catastali sono riportate nell'allegato n. 3.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025

Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145

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

Contro **** Omissis **** **** Omissis **** **** 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 €.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 3.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025

Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 €.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 3.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025

Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 €.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 3.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

La villetta ricade, nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio 2021, nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, di cui all'art. 29 delle Norme; ricade nella tavola B fra i beni

dichiarativi (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili) di cui all'art. 8. Infine, nella tavola C ricade nei beni del patrimonio naturale, schema Piano Regionale dei Parchi-areali. Ricade, inoltre, nelle zone sismiche indicate dalla Legge 64/74. Le mappe estratte dal SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale sono contenute nell'allegato n. 9.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno ricade in zona F1 (verde pubblico) nel P.R.G. di Marcellina del 1995, in vigore attualmente. Il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 è presente nell'allegato n. 13.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Visto il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 (allegato n. 13), il terreno ricade nella zona VP (verde privato) del P.R.G. del Comune di Marcellina del 1995, vigente. Su di esso sono presenti i seguenti vincoli: L. 64/74 (zone sismiche) e D.lgs. 42/2004, art. 134, c.1, lett. a) (beni paesaggistici, art. 8 delle Norme allegate al P.T.P.R. Lazio 2021).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Il terreno ricade nella zona F1 (verde pubblico) nel P.R.G. di Marcellina del 1995, vigente. E' soggetto ai vincoli ex L. 64/74 (zona sismica) e al D.lgs. 42/2004, art. v134, c. 1, lett. a) (beni paesaggistici) che riportano al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio 2021, nel quale il terreno è rappresentato nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione e nella tavola B fra i Beni dichiarativi di cui all'art. 8 delle Norme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili). Il certificato di destinazione urbanistica è riportato nell'allegato n. 13.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-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 costituente la villetta è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 125 del 24/11/1990. E' stata rilasciata l'autorizzazione n. 2863 del 18/06/2001 per l'allaccio alla fognatura. E' stata inviata una denuncia di inizio attività per lavori interni, copertura della scala esterna e realizzazione di un muretto di recinzione, prot. 839 del 01/02/2002, una comunicazione per lavori di ordinaria manutenzione per la realizzazione della pensilina di fronte all'ingresso dell'edificio, prot. 1978 del 22/03/2004, una comunicazione di inizio lavori per il rifacimento della recinzione della proprietà prot. 4479 del 28/06/2004. Infine, una domanda di condono ex L. 326/2003 è stata rigettata con atto del 05/06/2006, prot. 3399. Pertanto, si deve dichiarare la non regolarità edilizia del fabbricato.

- 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 vi è corrispondenza fra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. In particolare, è stata bocciata la chiusura della scala di accesso al primo piano della villetta e la disposizione dei tramezzi interni è differente da quanto autorizzato. La tettoia è stata in parte chiusa, trasformandola in veranda, senza appropriato titolo edilizio. Tutti i documenti rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellina sono allegati al n. 5.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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.

Trattasi di terreno privo di costruzioni, ad eccezione della recinzione in blocchetti di tufo di cui alla comunicazione inizio lavori (CIL) prot. 4479 del 28/06/2004.

- 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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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.



Sul terreno è presente un fabbricato, stabilmente infisso al suolo, costruito senza licenza, di circa 3 x 2 m, ad uso ricovero per attrezzi.

Inoltre, è stata realizzata una recinzione in blocchetti di tufo in base alla CIL prot. 4479 del 28/06/2004.

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.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

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.

Trattasi di terreno, con recinzione di blocchetti di tufo e cancello in ferro realizzati in base alla CIL prot. 4479 del 28/06/2004.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

La villetta non fa parte di condominio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non fa parte di condominio.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non fa parte di condominio.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il terreno non fa parte di un condominio.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T

DESCRIZIONE

Locale adibito a box auto indipendente con struttura in blocchetti di tufo ed accesso diretto dalla pubblica via.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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 dott. Lorenzo Strona, notaio in Roma, del 20/06/2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

La sig.ra **** Omissis **** è vedova, il sig. **** Omissis **** è celibe, il sig. **** Omissis **** è celibe.



CONFINI

L'immobile confina a nord con la pubblica via Indipendenza, a ovest con la particella 956, a sud la particella 214. L'identificazione dell'immobile pignorato è riportata nell'allegato n.8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,56 m	T
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici netta e lorda è stato eseguito come indicato nel DPR 138/98 e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 27/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 307 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 80 ca Reddito dominicale € 0,43 Reddito agrario € 0,17
Dal 27/12/2010 al 30/12/2010	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 955 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 24 ca
Dal 30/12/2010 al 21/02/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 955 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 33,36
Dal 21/02/2012 al 15/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 955 Categoria C6 Cl.3, Cons. 19 mq



	Superficie catastale 24 mq Rendita € 33,36 Piano T
--	--

L'immobile è stato costituito al catasto il 30/12/2010. I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	955			C6	3	19 mq	24 mq	33,36 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	955				Ente urbano						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza fra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale: una parte della parete posteriore è stata abbattuta per collegare la struttura con un fabbricato abusivo insistente su terreno di altra proprietà. Si veda il paragrafo "Precisazioni".

PRECISAZIONI

Al fondo del box si trova un locale magazzino, di altezza utile circa 1,80 m, cui si congiunge un bagno in disuso. Tale parte della costruzione si trova su un terreno non facente parte dei beni oggetto di questo pignoramento. Pertanto, non sono stati presi in considerazione nel calcolo della consistenza dell'immobile né sono stati computati i costi relativi all'abbattimento delle parti abusive, ad eccezione del ripristino del tratto di parete al fondo del box che costituisce la chiusura della proprietà. Anche la porta laterale da su un'altra particella di

terreno, non facente parte del compendio pignorato.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, come desumibile dalle fotografie prese durante il sopralluogo del 10/09/2025, allegate al n. 11.

PARTI COMUNI

La proprietà non ha parti comuni ed accede direttamente alla pubblica via.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù, censo, livello o altri usi civici dai dati contenuti nel SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale (v. allegato n.9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La costruzione è in blocchetti di tufo (muratura portante) intonacata sia esternamente che internamente, l'esposizione è verso nord e l'altezza interna utile è di 2,56 m. La copertura è piana, con manto di copertura ed impermeabilizzazione da rivedere. La pavimentazione interna è in piastrelle rettangolari di colore grigio-bruno e le pareti sono verniciate di bianco, con una boiserie di legno scuro alta circa un metro. Vi è l'impianto elettrico, non a norma e gli infissi (porta laterale e serranda frontale) sono in acciaio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1979 al 02/12/1990	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2024	40659	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/12/1990 al 04/01/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2024	40660	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/01/2004 al 23/12/2015	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2024	40661	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2015	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Civile di Roma - Sez. VIII	22/03/2013	10984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/12/2015	36970	
		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.

Non risultano trascritte le successioni di **** Omissis **** del 1990 e **** Omissis **** del 2004, ma solamente le accettazioni tacite di eredità, derivanti da una sentenza del Tribunale Civile di Roma, VIII Sezione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025
Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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 €.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio del 2021, l'immobile è ricadente, nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, nella Tavola B nei beni dichiarativi (vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche, Monti Lucretili) di cui all'art. 8 delle Norme, e nei Beni ricognitivi di Legge, Protezione dei Parchi e Riserve Naturali - Monti Lucretili di cui all'art. 38. Inoltre, ricade nella Tavola C nella fascia di rispetto di 50 m della viabilità antica. Quanto detto è desumibile dai documenti contenuti nell'allegato

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

Il box auto è stato realizzato in forza del nulla osta rilasciato il 23/4/1966, prot. 1163. Successivamente, è stata presentata domanda per la demolizione e ricostruzione del locale (prot. 981 del 23/03/1991), approvata dalla commissione edilizia il 28/03/1991 ma non è stata rinvenuta l'autorizzazione. Esaminato il progetto, si evince che l'attuale conformazione dei luoghi è quella descritta ma non autorizzata. Pertanto, si deve dichiarare la non regolarità edilizia del fabbricato.

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.

Nel fabbricato è stata installata una cucina. L'impianto elettrico non è a norma ed il costo di adeguamento può essere valutato forfettariamente in 1000 €. La documentazione rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marcellina è riportata nell'allegato n. 6.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il bene non fa parte di un condominio.





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno 3, piano 2-3

DESCRIZIONE

Ampio appartamento, con doppio affaccio, costituito da corridoio, cucina abitabile, salone doppio, bagno, tre camere e due balconi al piano secondo e un grande living con una seconda cucina, bagno, locale deposito e un locale tecnico, oltre ad un ampio terrazzo rivolto a sud al piano terzo di una palazzina risalente alla fine degli anni 1960, realizzata con struttura in conci di pietra locale. L'edificio è situato sul corso principale di Marcellina, non lontano dal centro della cittadina, a poca distanza da negozi, servizi e ristoranti. Buona possibilità di parcheggio in zona e comoda ai mezzi pubblici.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 si rinviene la certificazione notarile sostitutiva a firma dott. Lorenzo Strona, notaio in Roma, del 20/06/2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

La sig.ra **** Omissis **** è vedova, mentre i sigg. **** Omissis **** sono di stato civile libero.
La documentazione anagrafica dei debitori eseguiti è contenuta nell'allegato n. 15.

CONFINI

L'appartamento affaccia a sud su corso Vittorio Emanuele, a nord su cortile interno, a ovest con la scala comune e altra u.i.u.. L'identificazione del bene è contenuta nell'allegato n. 8.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	176,00 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	0,00 m	2-3
Balconi coperti	16,94 mq	17,64 mq	0,30	5,00 mq	0,00 m	2
Terrazza	39,40 mq	40,80 mq	0,22	9,00 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				198,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il calcolo delle superfici netta e lorda è stato eseguito come indicato nel DPR 138/98 e nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/12/2010 al 21/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 513 Categoria A2 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 1.226,59 Graffato part 214 sub 504
Dal 21/02/2011 al 14/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 513 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 vani

		Rendita € 343,44 Graffato part. 214 sub. 504
Dal 14/10/2011 al 31/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 213, Sub. 513 Categoria A2 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 208 mq Rendita € 981,27 Piano 2-3 Graffato part. 214 sub. 504

L'edificio era esistente nel 1939, ad un solo livello. Nel 2010 è stata presentata una pratica di denuncia di unità afferenti edificate in sopraelevazione, nel 2011 una pratica per esatta rappresentazione grafica e successivamente per variazione nel classamento. I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Le visure catastali, le planimetrie d'impianto e la planimetria aggiornata sono allegate ai nn. 2 e 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	213	513		A2	2	9,5 vani	208 mq	981,27 €	2-3	part. 214 sub. 504

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	213									foglio 3 part 214	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è perfetta corrispondenza catastale perché la scala a chiocciola in ferro indicata sul retro dell'edificio non è stata rinvenuta durante il sopralluogo. Per la parte restante la planimetria presente negli atti del NCEU è corrispondente allo stato dei luoghi. Essa è allegata al n. 2.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento di cui trattasi era già esistente, ad un solo livello, alla data di primo impianto del NCEU. Successivamente è stato edificato in sopraelevazione l'appartamento in questione.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile, sia internamente che esternamente, è buono, come testimoniano le fotografie contenute nell'allegato n. 12. La copertura della scala comune è realizzata in lastre di Eternit, per cui è necessario sostituirla.

La caldaia a gas è attualmente guasta.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni con gli altri appartamenti dell'edificio la tromba delle scale di accesso al piano, la sua copertura e l'androne.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Esaminata la banca dati del SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale, non si rinvencono servitù, censo, livello o usi civici sui terreni su cui è stato edificato l'appartamento in questione. Si veda l'allegato n. 9.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato realizzato con struttura in muratura portante in conci di pietra locale e blocchi di tufo, con travi di ferro e tavelloni, esternamente intonacato al rustico di colore grigio chiaro. L'esposizione è sud-nord con doppio affaccio. La copertura è piana ma parzialmente realizzata in lastre di Eternit, che devono essere sostituite (v. foto n. 3, allegato n. 12). La pavimentazione interna è in lastre di marmo rosso Levanto nel salone e nel corridoio al secondo piano, mentre è in piastrelle rettangolari di colore grigio nelle altre camere e in lastre di travertino al piano terzo.

Gli infissi esterni sono in acciaio verniciato di bianco con vetrocamera, mentre le porte interne sono di legno marrone effetto noce. La scala di accesso interna al piano superiore è realizzata con le lastre di marmo rosso tipo Levanto. L'impianto elettrico non è a norma, come neanche quello idraulico. Vi sono i termosifoni, collegati ad una caldaia a gas, attualmente non funzionante. In cucina vi è il caminetto. Vi sono persiane e grate di sicurezza alle finestre.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, come risulta dai verbali di accesso all'immobile del 10/09/2025, contenuto nell'allegato n. 1.

La sig.ra **** Omissis **** dalle certificazioni rilasciate dal comune di Marcellina risulta essere vedova, mentre il sig. **** Omissis **** di stato civile libero. I documenti che lo attestano sono contenuti nell'allegato n. 15.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/10/1979 al 02/12/1990	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma - VIII Sezione Civile	22/03/2013	10984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2024	55536	40659
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
Dal 28/10/1979 al 02/12/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	16/06/1980	12574	
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		
	Tivoli	42	555		
Dal 02/12/1990 al 04/01/2004	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma - VIII Sezione Civile	22/03/2013	10984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2024	55537	40660
		Registrazione			
		Reg. N°	Vol. N°		



Dal 04/01/2004 al 23/12/2015	**** Omissis ****	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma - VIII Sezione Civile	22/03/2013	10984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	17/10/2024	55538	40661
Dal 23/12/2015	**** Omissis ****	Sentenza per divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Ordinario di Roma - Sezione VIII Civile	22/03/2013	10984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	23/12/2015	52037	36970
		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.

Non risultano trascritte le successioni di **** Omissis **** del 1990 e di **** Omissis **** del 2004, ma solamente le accettazioni tacite di eredità, derivanti da una sentenza del Tribunale Ordinario di Roma, VIII Sezione Civile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 31/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025

Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** 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€.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate nell'allegato n. 3.

NORMATIVA URBANISTICA

Esaminato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio approvato nel 2021, l'immobile pignorato si trova rappresentato nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nella tavola B fra i beni dichiarativi, (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili), di cui all'art.8 delle Norme.

Nella tavola C è riportato fra i beni del patrimonio naturale, zone di protezione speciale (Monti Lucretili) e nella fascia di rispetto di 50 m della viabilità antica. Le mappe che attestano quanto detto sono allegate al n. 9.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 l'appartamento pignorato esisteva prima del 1939, come testimoniano le planimetrie catastali d'impianto (all. n. 7). Il piano secondo e terzo è stato edificato in sopraelevazione fra il mese di agosto 1968 e aprile 1969 in forza di licenza edilizia del 29/07/1968. Successivamente, sono state richieste numerose autorizzazioni per l'esecuzione di molti lavori edili, in particolare:

- per intonacare il fabbricato è stata ottenuta la concessione edilizia n. 130 del 26/10/1977,
- per la copertura dei balconi su via Vittorio Emanuele, l'autorizzazione n. 24 del 21/04/1979 (progetto mancante),
- per la costruzione di un pianerottolo ed una scala retrostante al palazzo, l'autorizzazione n. 45 del

08/05/1981 (manca il progetto),

- per la realizzazione di un piccolo tramezzo interno, l'autorizzazione n. 41 del 25/10/1983 (manca il progetto),
- per l'installazione di inferriate di protezione del parapetto del lastrico solare l'autorizzazione n. 5 del 06/02/1984,

- per il completamento dello posa in opera delle inferriate e della grondaia, l'autorizzazione n. 36 del 18/05/1984,

- per la sistemazione dei serramenti al piano secondo, con sostituzione con avvolgibili, l'autorizzazione n. 77 del 08/09/1984,

- per la posa in opera di zoccolo alto ml 1,1 circa sui prospetti dell'edificio, l'autorizzazione n. 109 del 30/10/1984,

- per la sistemazione del tetto della scala di servizio sul lato posteriore, l'autorizzazione n. 36 del 15/05/1985,

- per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria alla scala di servizio e la sostituzione delle inferriate interne e degli infissi, l'autorizzazione n. 96 del 12/12/1985.

Copie delle autorizzazioni e dei progetti allegati, quando rinvenuti, sono presenti nell'allegato n. 7.

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 dichiarare la regolarità edilizia dell'appartamento pignorato perché non sono stati rinvenuti presso il Comune di Marcellina i progetti relativi a molte delle autorizzazioni concesse. Il confronto del progetto allegato alla sopraelevazione del fabbricato non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato da questo CTU durante l'accesso del 10/09/2025: le finestre al secondo piano, con affaccio su via Vittorio Emanuele sono differenti in ampiezza e posizione, i tramezzi interni sono sistemati diversamente, nel progetto manca una planimetria del piano terzo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento non fa parte di condominio, data la piccola dimensione della palazzina in cui è situato.

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. Gli immobili pignorati sono stati raggruppati in tre lotti in base alla loro utilità funzionale, per renderli più appetibili sul mercato.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1
Villetta a due livelli con giardino di pertinenza, costituita, al piano terra, da ingresso, ampio soggiorno con veranda e caminetto, cucina, piccolo locale lavanderia, ed al piano primo, da un corridoio, un grande bagno, una camera da letto con cabina armadio e un'altra camera. All'esterno, vi è un locale tecnico nel corpo principale dell'edificio, sotto una tettoia (dove si trova la caldaia ed il boiler elettrico) ed un magazzino posto in un edificio separato. Il giardino è messo a prato con alberi ornamentali ed ulivi. La zona è molto tranquilla, dato che è circondato da un'area a prato, pur essendo in centro di Marcellina, vicino a servizi e trasporti. Discrete possibilità di parcheggio nei dintorni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1295, Sub. 1-2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1295

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

Valore di stima del bene: € 175.565,00

Il metodo di stima utilizzato è stato quello del confronto di mercato con immobili simili (ville o villette nel comune di Marcellina). Raccolti i 5 annunci immobiliari più pertinenti, si è ricavato un prezzo medio di vendita al metro quadrato di 1335 €. La visura OMI relativa al secondo semestre 2024, ultimo dato disponibile, riporta una forchetta di 950-1400 € al metro quadrato per la tipologia ville e villini in stato di conservazione normale. Appare, quindi, giustificato attribuire un valore di 1300 € al metro quadrato per l'immobile da porre in vendita. La visura OMI e gli annunci immobiliari presi in considerazione sono riportati nell'allegato n. 14.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
Minuscolo appezzamento di terreno di qualità seminativo, posto all'angolo come parte del giardino della villetta del lotto n.1.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1442, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 2.340,00

Il metodo di stima utilizzato è quello indicato per il bene n.4. Dato il rapporto di pertinenzialità fra il terreno oggetto di valutazione e la villetta, si è scelto di valutarlo come indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del

Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, assegnando il coefficiente di 0,1 per il calcolo della superficie omogeneizzata dei giardini.

La visura OMI e gli annunci immobiliari presi in considerazione sono riportati nell'allegato n. 14.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
Terreno di qualità uliveto, posto attorno alla villetta di cui al lotto n. 1, costituente il suo giardino ad uso esclusivo. Sono presenti ulivi ed altre piante ornamentali e la maggior parte è sistemata a prato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1444, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.250,00

Il metodo di stima utilizzato è quello indicato per il bene n.4. Dato il rapporto di pertinenzialità fra il terreno oggetto di valutazione e la villetta, si è scelto di valutarlo come indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, assegnando il coefficiente di 0,1 per il calcolo della superficie omogeneizzata dei giardini.

La visura OMI e gli annunci immobiliari presi in considerazione sono riportati nell'allegato n. 14.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
Piccolo terreno di qualità vigneto, in realtà adibito a giardino della villetta di cui al lotto n. 1, con diversi ulivi e altre piante ornamentali, messo a prato e con la presenza di un cancello ed un marciapiede per l'accesso all'abitazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1447, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.390,00

Il metodo di stima utilizzato è quello indicato per il bene n.4. Dato il rapporto di pertinenzialità fra il terreno oggetto di valutazione e la villetta, si è scelto di valutarlo come indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, assegnando il coefficiente di 0,1 per il calcolo della superficie omogeneizzata dei giardini.

La visura OMI e gli annunci immobiliari presi in considerazione sono riportati nell'allegato n. 14.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1	135,05 mq	1.300,00 €/mq	€ 175.565,00	100,00%	€ 175.565,00
Bene N° 2 - Terreno Marcellina (RM) - Via Tolmino snc	1,80 mq	1.300,00 €/mq	€ 2.340,00	100,00%	€ 2.340,00
Bene N° 3 - Terreno Marcellina (RM) - Via Tolmino snc	52,50 mq	1.300,00 €/mq	€ 68.250,00	100,00%	€ 68.250,00
Bene N° 4 - Terreno Marcellina (RM) - Via Tolmino snc	10,30 mq	1.300,00 €/mq	€ 13.390,00	100,00%	€ 13.390,00
				Valore di stima:	€ 259.545,00

Valore di stima: € 260.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 219.000,00

La stima del valore del lotto è stata fatta sommando i valori della villetta e dei terreni che hanno un oggettivo rapporto pertinenziale con esso e detraendo i costi, stimati forfettariamente, per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica (ripristino della scala di accesso al primo piano e della veranda nella parte che costituisce nuova volumetria, presentazione di CILA tardiva con pagamento della sanzione relativa ex art. 6-bis DPR 380/01 e s.m.i., redazione della planimetria catastale). Inoltre, è stato detratto il 10% del valore venale per mancanza di garanzia per vizi occulti.

LOTTO 2

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T
 Locale adibito a box auto indipendente con struttura in blocchetti di tufo ed accesso diretto dalla pubblica via.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 955, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 955, Qualità Ente urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 13.125,00
 Il metodo di stima utilizzato, in mancanza di annunci di vendita di immobili dello stesso genere (box auto o garage) nel Comune interessato, è stato quello del confronto con i valori medi desunti dalla visura OMI relativa alla tipologia box auto nella zona e tenuto conto dello stato di conservazione, che indicano un valore di 625 €/mq. La visura OMI e gli annunci immobiliari presi in considerazione sono riportati nell'allegato n. 14.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Garage Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T	21,00 mq	625,00 €/mq	€ 13.125,00	100,00%	€ 13.125,00
Valore di stima:					€ 13.125,00

Valore di stima: € 13.125,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 11.000,00

Alla voce "oneri di regolarizzazione urbanistica" sono stati computati i costi per la chiusura della parete di fondo del locale autorizzato.

LOTTO 3

- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno 3, piano 2-3 Ampio appartamento, con doppio affaccio, costituito da corridoio, cucina abitabile, salone doppio, bagno, tre camere e due balconi al piano secondo e un grande living con una seconda cucina, bagno, locale deposito e un locale tecnico, oltre ad un ampio terrazzo rivolto a sud al piano terzo di una palazzina risalente alla fine degli anni 1960, realizzata con struttura in conci di pietra locale. L'edificio è situato sul corso principale di Marcellina, non lontano dal centro della cittadina, a poca distanza da negozi, servizi e ristoranti. Buona possibilità di parcheggio in zona e comoda ai mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 213, Sub. 513, Categoria A2, Graffato part. 214 sub. 504 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 213, Graffato foglio 3 part 214

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

Valore di stima del bene: € 128.700,00

Il metodo di stima utilizzato è quello del confronto con immobili simi posti in vendita sul mercato. Presi i 5 annunci immobiliari più pertinenti (grandi appartamenti con terrazzo in edifici di vecchia costruzione), si perviene ad un prezzo unitario al metro quadrato di vendita di 575 €. La visura OMI relativa ad appartamenti di tipo economico, relativa al secondo semestre 2024, riporta una forchetta di 700-1050 €/mq. Data la grande offerta presente sul mercato, in particolare attraverso il canale delle aste giudiziarie, pare opportuno assegnare il valore di 650 €/mq per l'immobile di cui trattasi.

Gli annunci immobiliari considerati e la visura OMI è riportata nell'allegato n. 14.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno	198,00 mq	650,00 €/mq	€ 128.700,00	100,00%	€ 128.700,00



3, piano 2-3					
				Valore di stima:	€ 128.700,00

Valore di stima: € 128.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rimozione Eternit e sostituzione caldaia a gas	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 112.000,00

La stima del valore del lotto è stata fatta sottraendo dal valore del bene la quota spettante per la rimozione del tetto in Eternit del vano scale e sua sostituzione (4000 €). Inoltre, è stata applicata la riduzione del 10% per mancanza di garanzia per i vizi occulti e per l'eventuale esistenza di oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente esperto.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alcune particolarità cui porre attenzione sono state segnalate per ciascun bene alla voca "Precisioni".

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 16/02/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali degli accessi del 10/09/2025 (Aggiornamento al 10/09/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali, planimetrie ed estratti di mappa (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atti di provenienza (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie per il lotto 1 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie per il lotto 2 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessioni edilizie per il lotto 3 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Identificazione dei beni pignorati (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale Lazio 2021 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica per il lotto 1 (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica per il lotto 2 (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica per il lotto 3 (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato di destinazione urbanistica per il lotto 1 (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura OMI e annunci immobiliari (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione anagrafica eseguiti (Aggiornamento al 30/01/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo della stato di fatto per la villetta di cui al lotto n.1 (Aggiornamento al 10/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prova dell'invio della perizia alle parti (Aggiornamento al 02/02/2026)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1
Villetta a due livelli con giardino di pertinenza, costituita, al piano terra, da ingresso, ampio soggiorno con veranda e caminetto, cucina, piccolo locale lavanderia, ed al piano primo, da un corridoio, un grande bagno, una camera da letto con cabina armadio e un'altra camera. All'esterno, vi è un locale tecnico nel corpo principale dell'edificio, sotto una tettoia (dove si trova la caldaia ed il boiler elettrico) ed un magazzino posto in un edificio separato. Il giardino è messo a prato con alberi ornamentali ed ulivi. La zona è molto tranquilla, dato che è circondato da un'area a prato, pur essendo in centro di Marcellina, vicino a servizi e trasporti. Discrete possibilità di parcheggio nei dintorni.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 1295, Sub. 1-2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1295
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La villetta ricade, nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio 2021, nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, di cui all'art. 29 delle Norme; ricade nella tavola B fra i beni dichiarativi (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili) di cui all'art. 8. Infine, nella tavola C ricade nei beni del patrimonio naturale, schema Piano Regionale dei Parchi-areali. Ricade, inoltre, nelle zone sismiche indicate dalla Legge 64/74. Le mappe estratte dal SIT della Città Metropolitana di Roma Capitale sono contenute nell'allegato n. 9.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
Minuscolo appezzamento di terreno di qualità seminativo, posto all'angolo come parte del giardino della villetta del lotto n.1.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1442, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in zona F1 (verde pubblico) nel P.R.G. di Marcellina del 1995, in vigore attualmente. Il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 è presente nell'allegato n. 13.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
Terreno di qualità uliveto, posto attorno alla villetta di cui al lotto n. 1, costituente il suo giardino ad uso esclusivo. Sono presenti ulivi ed altre piante ornamentali e la maggior parte è sistemata a prato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1444, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il certificato di destinazione urbanistica del 21/10/2025 (allegato n. 13), il terreno ricade nella zona VP (verde privato) del P.R.G. del Comune di Marcellina del 1995, vigente. Su di esso sono presenti i seguenti vincoli: L. 64/74 (zone sismiche) e D.lgs. 42/2004, art. 134, c.1, lett. a) (beni paesaggistici, art. 8 delle Norme allegate al P.T.P.R. Lazio 2021).
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Marcellina (RM) - Via Tolmino snc
Piccolo terreno di qualità vigneto, in realtà adibito a giardino della villetta di cui al lotto n. 1, con diversi ulivi e altre piante ornamentali, messo a prato e con la presenza di un cancello ed un marciapiede per l'accesso all'abitazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 1447, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade nella zona F1 (verde pubblico) nel P.R.G. di Marcellina del 1995, vigente. E' soggetto ai vincoli ex L. 64/74 (zona sismica) e al D.lgs. 42/2004, art. v134, c. 1, lett. a)



(beni paesaggistici) che riportano al Piano Territoriale Paesaggistico Regionale della Regione Lazio 2021, nel quale il terreno è rappresentato nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione e nella tavola B fra i Beni dichiarativi di cui all'art. 8 delle Norme (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili). Il certificato di destinazione urbanistica è riportato nell'allegato n. 13.

Prezzo base d'asta: € 219.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T
Locale adibito a box auto indipendente con struttura in blocchetti di tufo ed accesso diretto dalla pubblica via.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 955, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 955, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lazio del 2021, l'immobile è ricadente, nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, nella Tavola B nei beni dichiarativi (vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche, Monti Lucretili) di cui all'art. 8 delle Norme, e nei Beni ricognitivi di Legge, Protezione dei Parchi e Riserve Naturali - Monti Lucretili di cui all'art. 38. Inoltre, ricade nella Tavola C nella fascia di rispetto di 50 m della viabilità antica. Quanto detto è desumibile dai documenti contenuti nell'allegato n. 9.

Prezzo base d'asta: € 11.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno 3, piano 2-3
Ampio appartamento, con doppio affaccio, costituito da corridoio, cucina abitabile, salone doppio, bagno, tre camere e due balconi al piano secondo e un grande living con una seconda cucina, bagno, locale deposito e un locale tecnico, oltre ad un ampio terrazzo rivolto a sud al piano terzo di una palazzina risalente alla fine degli anni 1960, realizzata con struttura in conci di pietra locale. L'edificio è situato sul corso principale di Marcellina, non lontano dal centro della cittadina, a poca distanza da negozi, servizi e ristoranti. Buona possibilità di parcheggio in zona e comoda ai mezzi pubblici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 213, Sub. 513, Categoria A2, Graffato part. 214 sub. 504 al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 213, Graffato foglio 3 part 214
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Esaminato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del Lazio approvato nel 2021, l'immobile pignorato si trova rappresentato nella tavola A nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani e nella tavola B fra i beni dichiarativi, (vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - Monti Lucretili), di cui all'art.8 delle Norme. Nella tavola C è riportato fra i beni del patrimonio naturale, zone di protezione speciale (Monti Lucretili) e nella fascia di rispetto di 50 m della viabilità antica. Le mappe che attestano quanto detto sono allegate al n. 9.

Prezzo base d'asta: € 112.000,00

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 219.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Tolmino 13, interno 1, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 1295, Sub. 1-2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1295	Superficie	135,05 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dei locali della villetta è ottimo, come desumibile dalle fotografie prese in fase di accesso del 10/09/2025 e riportate nell'allegato n. 10.		
Descrizione:	Villetta a due livelli con giardino di pertinenza, costituita, al piano terra, da ingresso, ampio soggiorno con veranda e caminetto, cucina, piccolo locale lavanderia, ed al piano primo, da un corridoio, un grande bagno, una camera da letto con cabina armadio e un'altra camera. All'esterno, vi è un locale tecnico nel corpo principale dell'edificio, sotto una tettoia (dove si trova la caldaia ed il boiler elettrico) ed un magazzino posto in un edificio separato. Il giardino è messo a prato con alberi ornamentali ed ulivi. La zona è molto tranquilla, dato che è circondato da un'area a prato, pur essendo in centro di Marcellina, vicino a servizi e trasporti. Discrete possibilità di parcheggio nei dintorni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, sig. **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Tolmino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1442, Qualità Seminativo	Superficie	1,80 mq
Stato conservativo:	Il giardino di utilizzo esclusivo della villetta è ottimamente curato e mantenuto, come si desume dalle fotografie contenute nell'allegato n. 10.		
Descrizione:	Minuscolo appezzamento di terreno di qualità seminativo, posto all'angolo come parte del giardino della villetta del lotto n.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno risulta occupato dal sig. **** Omissis **** (debitore esecutato).		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Tolmino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1444, Qualità Oliveto	Superficie	52,50 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo e manutentivo del terreno è ottimo, come testimoniano le fotografie prese durante il sopralluogo del 10/09/2025, allegate al n. 10.		
Descrizione:	Terreno di qualità uliveto, posto attorno alla villetta di cui al lotto n. 1, costituente il suo giardino ad uso esclusivo. Sono presenti ulivi ed altre piante ornamentali e la maggior parte è sistemata a prato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno facente parte del giardino della villetta di cui al lotto n. 1 è abitato dall'esecutato sig. **** Omissis ****, risultato di stato civile libero.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Tolmino snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 4, Part. 1447, Qualità Vigneto	Superficie	10,30 mq
Stato conservativo:	Lo stato manutentivo del terreno è ottimo, come testimoniano le fotografie prese in occasione dell'accesso del 10/09/2025, contenute nell'allegato n. 10.		
Descrizione:	Piccolo terreno di qualità vigneto, in realtà adibito a giardino della villetta di cui al lotto n. 1, con diversi ulivi e altre piante ornamentali, messo a prato e con la presenza di un cancello ed un marciapiede per l'accesso all'abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il terreno, facente parte del giardino della villetta dell'esecutato, sig. **** Omissis ****, è da questi abitato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 11.000,00

Bene N° 5 - Garage			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Via Indipendenza snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 955, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni -	Superficie	21,00 mq

	Fg. 3, Part. 955, Qualità Ente urbano	
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è buono, come desumibile dalle fotografie prese durante il sopralluogo del 10/09/2025, allegate al n. 11.	
Descrizione:	Locale adibito a box auto indipendente con struttura in blocchetti di tufo ed accesso diretto dalla pubblica via.	
Vendita soggetta a IVA:	NO	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.	

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 112.000,00

Bene N° 6 - Appartamento			
Ubicazione:	Marcellina (RM) - Corso Vittorio Emanuele 41, interno 3, piano 2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 213, Sub. 513, Categoria A2, Graffato part. 214 sub. 504 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 213, Graffato foglio 3 part 214	Superficie	198,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile, sia internamente che esternamente, è buono, come testimoniano le fotografie contenute nell'allegato n. 12. La copertura della scala comune è realizzata in lastre di Eternit, per cui è necessario sostituirla. La caldaia a gas è attualmente guasta.		
Descrizione:	Ampio appartamento, con doppio affaccio, costituito da corridoio, cucina abitabile, salone doppio, bagno, tre camere e due balconi al piano secondo e un grande living con una seconda cucina, bagno, locale deposito e un locale tecnico, oltre ad un ampio terrazzo rivolto a sud al piano terzo di una palazzina risalente alla fine degli anni 1960, realizzata con struttura in conci di pietra locale. L'edificio è situato sul corso principale di Marcellina, non lontano dal centro della cittadina, a poca distanza da negozi, servizi e ristoranti. Buona possibilità di parcheggio in zona e comoda ai mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori eseguiti, sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****, come risulta dai verbali di accesso all'immobile del 10/09/2025, contenuto nell'allegato n. 1.		

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO 13, INTERNO 1, PIANO T-1

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025
Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025
Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025
Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA TOLMINO SNC

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025
Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A MARCELLINA (RM) - VIA INDIPENDENZA SNC, PIANO T

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025

Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A MARCELLINA (RM) - CORSO VITTORIO EMANUELE 41, INTERNO 3, PIANO 2-3

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 12/06/2025

Reg. gen. 33566 - Reg. part. 24145

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

