

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Testa Leopoldo, nell'Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18

Lotto 3	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	20
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	21
Stato conservativo	22
Parti Comuni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Caratteristiche costruttive prevalenti	22
Stato di occupazione	22
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 4	26
Descrizione	27
Completezza documentazione ex art. 567	27
Titolarità	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali	28
Stato conservativo	29
Parti Comuni	29
Servitù, censo, livello, usi civici	29
Caratteristiche costruttive prevalenti	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali	30
Formalità pregiudizievoli	30
Regolarità edilizia	31
Vincoli od oneri condominiali	31
Stima / Formazione lotti	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34

Lotto 4	34
Riserve e particolarità da segnalare	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
Lotto 1	37
Lotto 2	37
Lotto 3	37
Lotto 4	37
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 203/2024 del R.G.E.	38
Lotto 1	38
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Lotto 4	39
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	40
Bene N° 1 - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T	40
Bene N° 2 - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T	40
Bene N° 3 - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T.....	41
Bene N° 4 - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T.....	42

All'udienza del 18/06/2024, il sottoscritto Geom. Testa Leopoldo, con studio in Via Della Liberazione, 27 - 00048 - Nettuno (RM), email geo.l.testa@gmail.com, PEC leopoldo.testa@geopec.it, Tel. 333 2483828, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'57.4"N 12°38'00.2"E)
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'58.1"N 12°38'00.4"E)
- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'57.8"N 12°37'58.4"E)
- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T (Coord. Geografiche: 41°45'57.6"N 12°37'59.0"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T

DESCRIZIONE

Villa di circa 122 mq composta da doppio soggiorno, cucina, disimpegni, due camere e due bagni, due portici di circa 24 mq l uno. Depandance di mq 48 circa composta da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed annessa lavanderia con accesso esterno. L'area cortilizia è di circa 627 mq e sono presenti due tettoie rispettivamente di 8 e 18 mq ed una piscina di 30 mq circa.

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.

Come risulta dalla relazione preliminare in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I beni confinano a nord con part. 1001 sub 1 (bene comune non censibile a tutti i lotti), e particella 943 (strada di accesso), ad ovest con part. 1001 sub. 3 (lotto 4), a sud con particella 180 e ad ovest con part. 921-922.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione principale	106,44 mq	122,32 mq	1	122,32 mq	3,30 m	T
Portico	24,42 mq	24,42 mq	0,35	8,55 mq	3,30 m	T
Portico	24,73 mq	24,73 mq	0,35	8,66 mq	3,30 m	T
Depandance	40,71 mq	49,69 mq	1	49,69 mq	3,05 m	T
Lavanderia	6,13 mq	8,45 mq	0,20	1,69 mq	3,05 m	T
Piscina	30,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	0,00 m	T
Tettoia	7,80 mq	7,80 mq	0,20	1,56 mq	2,30 m	T
Tettoia	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	2,25 m	T
Corte Esclusiva primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte Esclusiva	602,00 mq	602,00 mq	0,02	12,04 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				225,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi visure allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1002	2		A2	3	7	126 mq	759,19 €	T	
	32	1211	501		A2	1	4	52 mq	309,87 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'area di corte comune alle due unità è censita come BCNC alla particella 1002 sub. 1.

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in quanto sono state riscontrate variazioni degli spazi interni, inoltre sull'area di corte insistono n° 2 tettoie ed una piscina non riportate negli elaborati catastali.

Vista la natura abusiva degli immobili e la non sanabilità degli stessi si è ritenuto di non procedere agli aggiornamenti catastali, indicando le reali conformazioni e consistenze nelle planimetrie allegate.



STATO CONSERVATIVO

Gli immobili si trovano in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.



PARTI COMUNI

L'area di corte comune alle due unità (part. 1211 sub 501 e part. 1002 sub. 2) è censita come BCNC alla particella 1002 sub. 1.

Esiste altra area comune a tutto il compendio immobiliare censita alla particella 1001 sub. 1 come Bene Comune Non Censibile e che in realtà configura area di manovra/accesso alle proprietà e parcheggio.

Si precisa che parte del bcnc alla particella 1001 sub. 1 risulta annesso come corte esclusiva alla particella 1210 sub 501; inoltre sul bcnc insiste una tettoia di circa 15 mq abusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con nota prot. 68758 del 17/09/2024 lo scrivente ha richiesto all'Amministrazione Comunale certificato Usi Civici. L'ufficio con certificato prot. 70763 del 24/9/2024 ha fornito attestazione dalla quale risulta che tutto il territorio comunale Non è gravato da alcun diritto civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: quattro lati

Altezza interna utile: 3,00 ml

Str. verticali: muratura

Solai: Laterocemento - Legno

Copertura: In parte piana con pavimentazione ed in parte a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: parte in grès parte in parquet

Infissi esterni ed interni: in legno doppio vetro con persiane in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti e funzionanti

Terreno esclusivo: corte in parte giardinata

Posto auto: all'interno della corte con tettoia di copertura

Altro: piscina esclusiva



STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili al momento del sopralluogo sono occupati dall'esecutata.

Lo scrivente ha richiesto, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di contratti di affitto o di altro genere, via mail, in data 03/07/2024 ma ad oggi non è pervenuta risposta.
In sede di sopralluogo non sono stati forniti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	27/12/2000	37949	10956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/01/2001	932	696
		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.

Con l'atto del 27/12/2000 indicato, l'esecutata **** Omissis **** ha acquistato nel Comune di Marino al Foglio 32 p.lle 1210-1211-941-942 poi modificate con gli accatastamenti successivi.

Dalla Certificazione notarile emerge che risulta annotazione al suddetto atto del 03/11/2006 nn. 72617/43339 per errore materiale di mancato inserimento nel quadro B delle due porzioni di terreno e per aver indicato una unità immobiliare con il numero della scheda UTE e non con i dati definitivi del catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011

Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507

Quota: 1/1

Importo: € 139.443,63

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 81.432,56

Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629

Quota: 1/1

Importo: € 234.136,58

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024

Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 749/S del 19/12/2002

- Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53131 del 07/12/2004 pratica Edilizia n. 423/C/2003 a nome di **** Omissis ****

- Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53141 del 07/12/2004 pratica Edilizia n. 429/C/2003 a nome di **** Omissis ****

- La Concessione in Sanatoria 749/S riguardava un piccolo magazzino di 36 mq circa che ad oggi risulta inglobato nel fabbricato distinto con la particella 1210 sub. 501.

- La Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53131 del 07/12/2004 riguardava l'edificazione del fabbricato distinto con la particella 1210 sub. 501 e del fabbricato distinto con la particella 1002 sub.2; gli uffici del

Comune di Marino hanno comunicato al richiedente l'improcedibilità della domanda con nota prot. 20841 del 08/05/2009.

- La Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53141 del 07/12/2004 riguardava l'edificazione del fabbricato distinto con la particella 1211 sub. 501 ; gli uffici del Comune di Marino hanno comunicato al richiedente l'improcedibilità della domanda con nota prot. 20605 del 08/05/2009.

Premesso quanto sopra gli immobili in oggetto sono da considerarsi abusivi e non sanabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio ma i lotti hanno in comune area di manovra/accesso e parcheggio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T

DESCRIZIONE

Villa di circa 66 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cabina armadio e bagno con locale tecnico esterno. L'area cortilizia è di circa 111 mq.

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.

Come risulta dalla relazione preliminare in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

I beni confinano a nord con part. 944, a sud e ad ovest con part. 1001 sub 1 (bene comune non censibile a tutti i lotti), ad est con particella 943 (strada di accesso).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,62 mq	66,15 mq	1	66,15 mq	2,65 m	T
Locale tecnico	3,91 mq	3,91 mq	0,20	0,78 mq	2,75 m	T
Corte Esclusiva primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte Esclusiva	86,00 mq	86,00 mq	0,02	1,72 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi visure allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1210	501		A10	1	4,5	58 mq	1243,37 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in quanto catastalmente l'unità è riportata come ufficio mentre viene utilizzata come abitazione oltre che a diverse disposizioni interne e l'ampliamento in corrispondenza del locale tecnico.

La corte esclusiva è stata ricavata da una porzione del bene comune non censibile a tutti gli immobili censito alla particella 1001 sub. 1.

Vista la natura abusiva degli immobili e la non sanabilità degli stessi si è ritenuto di non procedere agli aggiornamenti catastali, indicando le reali conformazioni e consistenze nelle planimetrie allegate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.

PARTI COMUNI

Esiste area comune a tutto il compendio immobiliare censita alla particella 1001 sub. 1 come Bene Comune Non Censibile e che in realtà configura area di manovra/accesso alle proprietà e parcheggio.

Si precisa che parte del bcnc alla particella 1001 sub. 1 risulta annesso come corte esclusiva alla particella 1210 sub 501; inoltre sul bcnc insiste una tettoia di circa 15 mq abusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con nota prot. 68758 del 17/09/2024 lo scrivente ha richiesto all'Amministrazione Comunale certificato Usi Civici. L'ufficio con certificato prot. 70763 del 24/9/2024 ha fornito attestazione dalla quale risulta che tutto il territorio comunale Non è gravato da alcun diritto civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: quattro lati

Altezza interna utile: 2,65 ml

Str. verticali: muratura

Solai: Legno

Copertura: a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: parte in grès parte in parquet

Infissi esterni ed interni: in pvc doppio vetro con grate in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti e funzionanti

Terreno esclusivo: corte in parte giardinata

Posto auto: all'interno della corte comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal sig. **** Omissis **** ex marito dell'esecutata.

Lo scrivente ha richiesto, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di contratti di affitto o di altro genere, via mail, in data 03/07/2024 ma ad oggi non è pervenuta risposta.

In sede di sopralluogo non sono stati forniti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	27/12/2000	37949	10956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/01/2001	932	696
		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.

Con l'atto del 27/12/2000 indicato, l'esecutata **** Omissis **** ha acquistato nel Comune di Marino al Foglio 32 p.lle 1210-1211-941-942 poi modificate con gli accatastamenti successivi.
Dalla Certificazione notarile emerge che risulta annotazione al suddetto atto del 03/11/2006 nn. 72617/43339 per errore materiale di mancato inserimento nel quadro B delle due porzioni di terreno e per aver indicato una unità immobiliare con il numero della scheda UTE e non on i dati definitivi del catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011
Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.432,56
Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023
Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629
Quota: 1/1
Importo: € 234.136,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024
Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 749/S del 19/12/2002
- Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53131 del 07/12/2004 pratica Edilizia n. 423/C/2003 a nome di **** Omissis ****

- La Concessione in Sanatoria 749/S riguardava un piccolo magazzino di 36 mq circa che ad oggi risulta inglobato nel fabbricato distinto con la particella 1210 sub. 501.
- La Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53131 del 07/12/2004 riguardava l'edificazione del fabbricato distinto con la particella 1210 sub. 501 e del fabbricato distinto con la particella 1002 sub.2; gli uffici del Comune di marino hanno comunicato al richiedente l'improcedibilità della domanda con nota prot. 20841 del 08/05/2009.

Premesso quanto sopra gli immobili in oggetto sono da considerarsi abusivi e non sanabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio ma i lotti hanno in comune area di manovra/accesso e parcheggio.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T

DESCRIZIONE

Villa di circa 101 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli ed un portico di circa 27 mq. Esternamente è presente un magazzino con annesso locale caldaia per complessivi mq 11. L'area cortilizia è di circa 365 mq.

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.

Come risulta dalla relazione preliminare in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord con part. 1001 sub 1 (bene comune non censibile a tutti i lotti), e particella 949, ad ovest con part. 164-166, a sud con particella 180 e ad ovest con part. 1001 sub.3 (lotto 4).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,12 mq	101,37 mq	1	101,37 mq	3,10 m	T
Portico	27,90 mq	27,90 mq	0,35	9,76 mq	3,10 m	T
Magazzino e l.c.	10,02 mq	11,59 mq	0,20	2,32 mq	2,55 m	T
Corte Esclusiva primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte Esclusiva	340,00 mq	340,00 mq	0,02	6,80 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi visure allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1001	2		A7	3	6	92 mq	728,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in quanto sono state riscontrate variazioni degli spazi interni, realizzazione in ampliamento del portico, inoltre sull'area di corte insiste un magazzino con locale caldaia non riportati negli elaborati catastali.

Vista la natura abusiva degli immobili e la non sanabilità degli stessi si è ritenuto di non procedere agli aggiornamenti catastali, indicando le reali conformazioni e consistenze nelle planimetrie allegate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.

PARTI COMUNI

Esiste area comune a tutto il compendio immobiliare censita alla particella 1001 sub. 1 come Bene Comune Non Censibile e che in realtà configura area di manovra/accesso alle proprietà e parcheggio.

Si precisa che parte del bcnc alla particella 1001 sub. 1 risulta annesso come corte esclusiva alla particella 1210 sub 501; inoltre sul bcnc insiste una tettoia di circa 15 mq abusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con nota prot. 68758 del 17/09/2024 lo scrivente ha richiesto all'Amministrazione Comunale certificato Usi Civici. L'ufficio con certificato prot. 70763 del 24/9/2024 ha fornito attestazione dalla quale risulta che tutto il territorio comunale Non è gravato da alcun diritto civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: nord-sud-ovest

Altezza interna utile: 3,10 ml

Str. verticali: muratura

Solai: Legno

Copertura: a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in grès

Infissi esterni ed interni: in legno doppio vetro con grate in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti e funzionanti

Terreno esclusivo: corte in parte giardinata

Posto auto: all'interno della corte

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal figlio dell'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

Lo scrivente ha richiesto, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di contratti di affitto o di altro genere, via mail, in data 03/07/2024 ma ad oggi non è pervenuta risposta.

In sede di sopralluogo non sono stati forniti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	27/12/2000	37949	10956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/01/2001	932	696
		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.

Con l'atto del 27/12/2000 indicato, l'esecutata **** Omissis **** ha acquistato nel Comune di Marino al Foglio 32 p.lle 1210-1211-941-942 poi modificate con gli accatastamenti successivi.

Dalla Certificazione notarile emerge che risulta annotazione al suddetto atto del 03/11/2006 nn. 72617/43339 per errore materiale di mancato inserimento nel quadro B delle due porzioni di terreno e per aver indicato una unità immobiliare con il numero della scheda UTE e non on i dati definitivi del catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011
Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 81.432,56

Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629

Quota: 1/1

Importo: € 234.136,58

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024

Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 749/S del 19/12/2002

- Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53138 del 07/12/2004 pratica Edilizia n. 427/C/2003 a nome di **** Omissis ****

- La Concessione in Sanatoria 749/S riguardava un piccolo magazzino di 36 mq circa che ad oggi risulta inglobato nel fabbricato distinto con la particella 1210 sub. 501.

- La Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53138 del 07/12/2004 riguardava l'edificazione del fabbricato distinto con la particella 1001 sub.2; gli uffici del Comune di marino hanno comunicato al richiedente l'improcedibilità della domanda con nota prot. 20838 del 08/05/2009.

Premesso quanto sopra gli immobili in oggetto sono da considerarsi abusivi e non sanabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio ma i lotti hanno in comune area di manovra/accesso e parcheggio.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T

DESCRIZIONE

Villa di circa 111 mq composta da soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostigli ed un portico di circa 18 mq. Esternamente sono presenti due magazzini e locale caldaia per complessivi mq 19. L'area cortilizia è di circa 295 mq.

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.

Come risulta dalla relazione preliminare in atti.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a rord con part. 1001 sub 1 (bene comune non censibile a tutti i lotti), ad ovest con part. 1001 sub. 2 (lotto 3), a sud con particella 180 e ad ovest con part. 1002 sub.1 (lotto 1).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,04 mq	111,43 mq	1	111,43 mq	3,10 m	T
Portico	18,70 mq	18,70 mq	0,35	6,54 mq	3,10 m	T
Magazzino e l.c.	8,57 mq	9,96 mq	0,20	2,32 mq	2,55 m	T
Corte Esclusiva primi 25 mq	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Corte Esclusiva	270,00 mq	270,00 mq	0,02	5,40 mq	0,00 m	T
Magazzino	8,40 mq	9,75 mq	0,20	1,95 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				130,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

vedasi visure allegate

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1001	3		A7	3	7	93 mq	849,57 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi in quanto sono state riscontrate variazioni degli spazi interni, realizzazione in ampliamento del soggiorno e del portico, inoltre sull'area di corte insistono due magazzini con locale caldaia non riportati negli elaborati catastali.

Vista la natura abusiva degli immobili e la non sanabilità degli stessi si è ritenuto di non procedere agli aggiornamenti catastali, indicando le reali conformazioni e consistenze nelle planimetrie allegate.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.

PARTI COMUNI

Esiste area comune a tutto il compendio immobiliare censita alla particella 1001 sub. 1 come Bene Comune Non Censibile e che in realtà configura area di manovra/accesso alle proprietà e parcheggio.

Si precisa che parte del bcnc alla particella 1001 sub. 1 risulta annesso come corte esclusiva alla particella 1210 sub 501; inoltre sul bcnc insiste una tettoia di circa 15 mq abusiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con nota prot. 68758 del 17/09/2024 lo scrivente ha richiesto all'Amministrazione Comunale certificato Usi Civici. L'ufficio con certificato prot. 70763 del 24/9/2024 ha fornito attestazione dalla quale risulta che tutto il territorio comunale Non è gravato da alcun diritto civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: non ispezionabili

Esposizione: nord-sud-est

Altezza interna utile: 3,10 ml

Str. verticali: muratura

Solai: Legno

Copertura: a falde con tegole

Pareti esterne ed interne: intonacate e verniciate

Pavimentazione interna: in grès

Infissi esterni ed interni: in legno doppio vetro con grate in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti e funzionanti

Terreno esclusivo: corte in parte giardinata

Posto auto: all'interno della corte

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dalla figlia dell'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

Lo scrivente ha richiesto, ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, l'esistenza di contratti di affitto o di altro genere, via mail, in data 03/07/2024 ma ad oggi non è pervenuta risposta.

In sede di sopralluogo non sono stati forniti contratti di locazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	27/12/2000	37949	10956
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 2	11/01/2001	932	696
		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.

Con l'atto del 27/12/2000 indicato, l'esecutata **** Omissis **** ha acquistato nel Comune di Marino al Foglio 32 p.lle 1210-1211-941-942 poi modificate con gli accatastamenti successivi.

Dalla Certificazione notarile emerge che risulta annotazione al suddetto atto del 03/11/2006 nn. 72617/43339 per errore materiale di mancato inserimento nel quadro B delle due porzioni di terreno e per aver indicato una unità immobiliare con il numero della scheda UTE e non on i dati definitivi del catasto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011
Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Capitale: € 81.432,56

Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629

Quota: 1/1

Importo: € 234.136,58

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024

Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Concessione Edilizia in Sanatoria L.47/85 n. 749/S del 19/12/2002

- Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53133 del 07/12/2004 pratica Edilizia n. 425/C/2003 a nome di **** Omissis ****

- La Concessione in Sanatoria 749/S riguardava un piccolo magazzino di 36 mq circa che ad oggi risulta inglobato nel fabbricato distinto con la particella 1210 sub. 501.

- La Richiesta di Sanatoria L. 326/03 prot. 53133 del 07/12/2004 riguardava l'edificazione del fabbricato distinto con la particella 1001 sub.3; gli uffici del Comune di marino hanno comunicato al richiedente l'improcedibilità della domanda con nota prot. 20839 del 08/05/2009.

Premesso quanto sopra gli immobili in oggetto sono da considerarsi abusivi e non sanabili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esiste condominio ma i lotti hanno in comune area di manovra/accesso e parcheggio.

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

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T
Villa di circa 122 mq composta da doppio soggiorno, cucina, disimpegni, due camere e due bagni, due portici di circa 24 mq l'uno. Depandance di mq 48 circa composta da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed annessa lavanderia con accesso esterno. L'area cortilizia è di circa 627 mq e sono presenti due tettoie rispettivamente di 8 e 18 mq ed una piscina di 30 mq circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1002, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1211, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 252.000,00
Gli immobili oggetto di Esecuzione risultano Abusivi e non sanabili pertanto si procede con stima del valore d'uso che lo stesso valuta in € 252'000,00 come risulta dalle operazioni di calcolo allegate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T	225,61 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
				Valore di stima:	€ 252.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T
Villa di circa 66 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cabina armadio e bagno con locale tecnico esterno. L'area cortilizia è di circa 111 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1210, Sub. 501, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 80.000,00

Gli immobili oggetto di Esecuzione risultano Abusivi e non sanabili pertanto si procede con stima del valore d'uso che lo stesso valuta in € 80'000,00 come risulta dalle operazioni di calcolo allegate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T	71,15 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 80.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T
Villa di circa 101 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli ed un portico di circa 27 mq. Esternamente è presente un magazzino con annesso locale caldaia per complessivi mq 11. L'area cortilizia è di circa 365 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 137.650,00
Gli immobili oggetto di Esecuzione risultano Abusivi e non sanabili pertanto si procede con stima del valore d'uso che lo stesso valuta in € 137'650,00 come risulta dalle operazioni di calcolo allegate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T	122,75 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 137.650,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T
Villa di circa 111 mq composta da soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostigli ed un portico di circa 18 mq. Esternamente sono presenti due magazzini e locale caldaia per complessivi mq 19. L'area cortilizia è di circa 295 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 146.000,00

Gli immobili oggetto di Esecuzione risultano Abusivi e non sanabili pertanto si procede con stima del valore d'uso che lo stesso valuta in € 146'000,00 come risulta dalle operazioni di calcolo allegate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villa Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T	130,14 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		
Valore di stima:					€ 146.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che tutti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono abusivi e non sanabili.

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.

Nettuno, li 30/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Testa Leopoldo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Altri allegati - Calcolo valore d'uso
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Documentazione urbanistica
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Planimetrie, visura, elaborato planimetrico
- ✓ N° 5 Foto
- ✓ Estratti di mappa



- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetrie stato dei luoghi
- ✓ Altri allegati - Certificato inesistenza usi civici
- ✓ Altri allegati - Richiesta esistenza contratti
- ✓ Google maps



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T
Villa di circa 122 mq composta da doppio soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, due portici di circa 24 mq l'uno. Depandance di mq 48 circa composta da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed annessa lavanderia con accesso esterno. L'area cortilizia è di circa 627 mq e sono presenti due tettoie rispettivamente di 8 e 18 mq ed una piscina di 30 mq circa. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1002, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1211, Sub. 501, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T
Villa di circa 66 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cabina armadio e bagno con locale tecnico esterno. L'area cortilizia è di circa 111 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1210, Sub. 501, Categoria A10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T
Villa di circa 101 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli ed un portico di circa 27 mq. Esternamente è presente un magazzino con annesso locale caldaia per complessivi mq 11. L'area cortilizia è di circa 365 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Villa ubicata a Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T
Villa di circa 111 mq composta da soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio ed un portico di circa 18 mq. Esternamente sono presenti due magazzini e locale caldaia per complessivi mq 19. L'area cortilizia è di circa 295 mq. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 203/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Marino (RM) - via Campofattore n. 54/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1002, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 32, Part. 1211, Sub. 501, Categoria A2	Superficie	225,61 mq
Stato conservativo:	Gli immobili si trovano in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.		
Descrizione:	Villa di circa 122 mq composta da doppio soggiorno, cucina, disimpegni, due camere e due bagni, due portici di circa 24 mq l uno. Depandance di mq 48 circa composta da pranzo, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno ed annessa lavanderia con accesso esterno. L'area cortilizia è di circa 627 mq e sono presenti due tettoie rispettivamente di 8 e 18 mq ed una piscina di 30 mq circa.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Gli immobili al momento del sopralluogo sono occupati dall'esecutata.		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Villa			
Ubicazione:	Marino (RM) - via Campofattore n. 52/A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1210, Sub. 501, Categoria A10	Superficie	71,15 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.		
Descrizione:	Villa di circa 66 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, cabina armadio e bagno con locale tecnico esterno. L'area cortilizia è di circa 111 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal sig. **** Omissis **** ex marito dell'esecutata.		

LOTTO 3**Bene N° 3 - Villa**

Ubicazione:	Marino (RM) - via Campofattore n. 52/B, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1001, Sub. 2, Categoria A7	Superficie	122,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.		
Descrizione:	Villa di circa 101 mq composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni, due ripostigli ed un portico di circa 27 mq. Esternamente è presente un magazzino con annesso locale caldaia per complessivi mq 11. L'area cortilizia è di circa 365 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dal figlio dell'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

LOTTO 4**Bene N° 4 - Villa**

Ubicazione:	Marino (RM) - via Campofattore n. 52/C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1001, Sub. 3, Categoria A7	Superficie	130,14 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato conservativo e la corte giardinata risulta ben tenuta e curata.		
Descrizione:	Villa di circa 111 mq composta da soggiorno, cucina, pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostigli ed un portico di circa 18 mq. Esternamente sono presenti due magazzini e locale caldaia per complessivi mq 19. L'area cortilizia è di circa 295 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo è occupato dalla figlia dell'esecutata **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MARINO (RM) - VIA CAMPOFATTORE N. 54/A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011
Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.432,56
Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023
Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629
Quota: 1/1
Importo: € 234.136,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024
Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MARINO (RM) - VIA CAMPOFATTORE N. 52/A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011
Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.432,56
Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023
Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629
Quota: 1/1
Importo: € 234.136,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024
Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - VILLA UBICATA A MARINO (RM) - VIA CAMPOFATTORE N. 52/B, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011
Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507
Quota: 1/1
Importo: € 139.443,63
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.432,56
Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023
Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629
Quota: 1/1
Importo: € 234.136,58
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024
Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 22/06/2011

Reg. gen. 34008 - Reg. part. 6507

Quota: 1/1

Importo: € 139.443,63

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 81.432,56

Note: Si precisa che l'iscrizione indicata risulta contro altri soggetti oltre l'esecutata ed inoltre grava sia sui beni oggetto della presente esecuzione che altri beni.

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Roma 2 il 12/05/2023

Reg. gen. 22620 - Reg. part. 3629

Quota: 1/1

Importo: € 234.136,58

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

Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Roma 2 il 06/06/2024

Reg. gen. 31093 - Reg. part. 22960

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****