

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino**

R.G.E. n° 254/2025 - Udienza del 12 Marzo 2026 ore 11:00

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C.: **Dott. Ing. Gian Marco Grizzi.**

promossa da:

ALTEA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 12398590963

contro:

OMISSIS

Codice fiscale: OMISSIS

OMISSIS

OMISSIS

Nata il OMISSIS

Castel Gandolfo, lì 30/01/2026

Dott. Ing. Gian Marco Grizzi



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Patti	9
Stato conservativo	9
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	13
Lotto 2	15
Descrizione	16
Completezza documentazione ex art. 567	16
Titolarità	17
Confini	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	18
Patti	19
Stato conservativo	19
Parti Comuni	19
Servitù, censo, livello, usi civici	19
Caratteristiche costruttive prevalenti	19
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20

Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	25
Riepilogo bando d'asta	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2025 del R.G.E.....	30
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 103.500,00	30
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 13.700,00	31
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1.....	32
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T.....	32

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 18/11/2025, il sottoscritto Ing. Grizzi Gian Marco, con studio in Vicolo Degli Stazi, 8 - 00073 - Castel Gandolfo (RM), email gianmarco.grizzi@gmail.com, PEC gianmarco.grizzi@oec.ording.roma.it, Tel. 3284010021, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1 (Coord. Geografiche: 41.778792, 12.608324)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T (Coord. Geografiche: 41.77833, 12.60775)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto del Procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Fantinoli n°21, edificio A, scala B, interno n°15 Piano 1°. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici, distinti strutturalmente, denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, l'appartamento in esame, fa parte dell'Edificio A che è composto da n°24 appartamenti residenziali disposti su n° 2 livelli (i.e. piano terra e piano primo), n°20 box auto, ubicati al piano seminterato, accessibili pedonalmente attraverso scale condominiali e attraverso accesso carrabile da Via Fantinoli n°17. Inoltre, al piano secondo, sono presenti locali comuni come: lavatoi, stenditoi e soffitte.

Lo stabile gode di una posizione ottima dal punto di vista del trasporto pubblico, in quanto è vicina ai principali snodi viari e ferroviari della zona, nello specifico:

- Fermate autobus su Via Appia Nuova a 350 m in linea d'aria (in corrispondenza della progressiva posta al km 18 + 600) sia di gestori locali che regionali, con linee che collegano sia verso le località limitrofe che verso altre stazioni centrali della Capitale.
- Stazione ferroviaria a circa 500 metri in linea d'aria, posta sulla direttrice Roma Termini -Velletri con collegamenti molto frequenti (circa 25 treni al giorno in transito).

Oltre al posto auto privato che fa parte del successivo lotto, nell'area antistante ai fabbricati c'è un parcheggio pubblico gratuito. Nelle zone limitrofe, sono presenti attività commerciali, beni e servizi come scuole per l'infanzia, scuole materne, centri sportivi, bar e zona commerciale. Tale ubicazione consente di essere facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con 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.

Nella documentazione depositata dal creditore procedente, è stato prodotto il certificato notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Nata il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1).

CONFINI

L'appartamento di proprietà dell'Esecutata è distinto con l'interno n°15 (Catastalmente: Sub.46). Quest'ultimo, confina a SUD con l'interno 16, ad EST con l'interno 13 e a SUD-EST con l'interno 14.

L'accesso all'immobile è ad OVEST attraverso il vano scala condominiale. Tale ultimo, dà accesso su Via Fantinoli n° 21 e al il piano seminterrato dell'Edificio A, in cui sono alloggiati i contatori delle reti: idrica ed elettrica. Inoltre tramite lo stesso vano scala, si ha accesso ai locali seminterrati in cui trovano ubicazione i box auto degli Edifici A e B.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,50 mq	38,50 mq	1	38,50 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	14,00 mq	14,00 mq	0,25	3,50 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1996 al 04/12/1997	OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 14 febbraio 1996 degli immobili siti nel comune di Marino (RM)	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 91-620-737
Dal 04/12/1997 al 23/10/2007	OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà Gli immobili NCT Foglio 16 Particella 91, NCT Foglio 16 Particella 620, NCT Foglio 16 Particella 737, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1163
Dal 23/10/2007 al 02/07/2010	Cassiopeia S.r.l. con sede in Roma C.F. 09246561006 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 16 Particella 1100, NCT Foglio 16 Particella 1101, NCT Foglio 16 Particella 1102, NCT Foglio 16 Particella 1103, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1163, Sub. 46 Categoria A2
Dal 02/07/2010 al 20/06/2025	OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 16 Particella 1163 Subalterno 46.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1163, Sub. 46 Categoria A2 Cl.3, Cons. 2 vani Superficie catastale 42 mq Rendita € 216,91

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
	16	1163	46	E958	A2	3	2 VANI	42 mq	216,91 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

È stato fornito dal legale della conduttrice al Custode il contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 tra la Sig.ra OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS.

N.B. Non si rinviene in atti la registrazione dello stesso presso l'agenzia delle entrate.

STATO CONSERVATIVO

Dal rilievo eseguito presso l'appartamento durante il sopralluogo del 19/12/2025, non sono state evidenziate carenze a livello strutturale, né sulle finiture interne, né sugli impianti. L'immobile risulta ben conservato, così come anche l'intero stabile. Durante il sopralluogo, il delegato della conduttrice, ha rappresentato il fatto che gli impianti non fossero funzionanti a causa di "perdite", questo per quanto concerne l'impianto idrico sanitario, così come la rete gas. In tal senso, per quanto riscontrato dallo Scrivente, non ci sono evidenze di perdite o malfunzionamenti. Tali utenze non risultano utilizzabili semplicemente perchè chiuse in uscita dai rispettivi contatori. L'unica nota negativa riguarda il sistema di climatizzazione fisso, in particolare, sono presenti solo le tubazioni di mandata e ritorno del gas refrigerante, ma si riscontra l'assenza dell'unità motocondensante esterna e del relativo split interno.

PARTI COMUNI

L'appartamento oggetto di perizia fa parte di uno stabile.

Le parti comuni individuate sono, oltre ai vani scala, al piano secondo, i locali: lavatoi, stenditoi e soffitte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano pesi sull'immobile oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di recente costruzione, realizzato tra il 2007 ed il 2009. La struttura portante del manufatto è costituita da un telaio in calcestruzzo armato gettato in opera le cui finiture, sia interne che esterne, sono costituite da tamponamenti in laterizio. I solai a livello degli interpiani sono realizzati in laterocemento e la copertura è a doppia falda inclinata sempre in laterocemento. Le tamponature interne sono realizzate con mattoni forati in laterizio, intonacate e tinteggiate. All'esterno i prospetti risultano in parte intonacati e tinteggiati (in corrispondenza degli accessi ai vani scala) e in parte in cortina con il classico mattone a faccia vista in laterizio. L'appartamento in questione risulta dotato di rifiniture e impianti idonei all'utilizzo residenziale in normale stato di conservazione. È dotato di pavimenti in gres porcellanato, rivestimenti dei bagni sempre in gres porcellanato e angolo cottura con finiture lucide. Gli infissi sono dotati di vetrocamera e le porte interne sono in legno. Il sistema di oscuramento delle finestre è costituito da tapparelle con rullo ad azionamento manuale. Inoltre gli infissi, esternamente, sono protetti con delle inferiate apribili. L'impianto di climatizzazione è di tipo autonomo ed è costituito, per l'utilizzo invernale e produzione di acqua calda sanitaria, da una caldaia a gas collocata in un apposito vano tecnico ubicato sul balcone e da radiatori nei vari ambienti. Per quanto riguarda il raffrescamento estivo è presente la predisposizione per il collegamento dell'unità motocondensante esterna ma non è presente né quest'ultima né l'unità interna. L'impianto elettrico monofase è sottotraccia con quadro elettrico dotato di interruttori magnetotermici differenziali a protezione di linee elettriche separate tra FM e illuminazione. L'impianto idrico sanitario fornisce acqua calda e fredda al bagno e al lavello della cucina. Il vano scala condominiale per il collegamento verticale dei vari livelli non è dotato di ascensore. Sono presenti posti auto scoperti pertinenziali. Nelle immediate vicinanze è presente un parcheggio pubblico scoperto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione stipulato tra la Sig.ra OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza locazione: 31/03/2026;
- Non si rinviene in atti la registrazione del contratto presso l'A.E.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1997 al 23/10/2007	OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, NCT Foglio 16 Particella 91, NCT Foglio 16 Particella 620, NCT Foglio 16 Particella 737, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.	ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ducci Pietro	25/11/1997	58001	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	04/12/1997	38655	24743
Dal 23/10/2007 al 02/07/2010	Cassiopeia S.r.l. con sede in Roma per i diritti paria 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 16 Particella 1100, NCT Foglio 16 Particella 1101, NCT Foglio 16 Particella 1102, NCT Foglio 16 Particella 1103, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura Codice Fiscale/P.IVA: 09246561006	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carraffa Renato	15/10/2007	69455	8917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Roma 2	23/10/2007	79778	39941
Dal 02/07/2010 al 20/06/2025	OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 16 Particella 1163 Subalterno 46. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cesarini Bruno	28/06/2010	131592	8497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	02/07/2010	41106	23533

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

• La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento Immobiliare rep 3572 del 03/06/2025 a favore di ALTEA SPV S.r.l..

L'atto di provenienza dell'esecutata riguarda la compravendita avvenuta con Atto del 28/06/2010 stipulato dal Notaio CESARINI BRUNO Repertorio n. 131592/8497 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 2 luglio 2010 al numero di registro generale 41106 e numero di registro particolare 23533.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 02/07/2010
Reg. gen. 41107 - Reg. part. 9939
Quota: 1/1
Importo: € 231.804,00
A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.a.
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 154.536,01

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 20/06/2025
Reg. gen. 35570 - Reg. part. 25581
Importo: € 116.189,11
A favore di ALTEA SPV S.R.L.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella sottozona B-5 della Variante al P.R.G. vigente del Comune di Marino la cui regolamentazione avviene attraverso le N.T.A. (Nuorme Tecniche di Attuazione) e le indicazioni contenute nel P.R.G. redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 291/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi e norme vigenti nella Regione Lazio, come evidenziato sulla relativa Tavola grafica. (Cfr. Allegato n.8 - PRG e NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

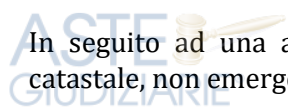
La costruzione è stata realizzata nel primo decennio degli anni 2000. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta al Comune di Marino in data 11/12/2025 prot. n°98125 dell'12/12/2025, lo Scrivente ha svolto l'accesso presso l'ufficio tecnico in data 23/12/2025 ed ha visionato le pratiche edilizie inerenti il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte. In particolare sono stati visionati i seguenti titoli edilizi in ordine cronologico:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n°141 dell' 11/10/2007 con riferimento alla pratica edilizia n°114 del 2006 per la costruzione del complesso immobiliare originario composto da tre edifici.
- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' prot. n°20051 del 05/05/2008.
- VARIANTE FINALE AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 02/11/2009 con protocollo n° 56127, rilasciata alla SOC. CASSIOPEIA S.R.L.
- RELAZIONE STRUTTURE ULTIME prot n°79376 del 12/03/2009 (genio civile regione lazio).
- COLLAUDO STATICO prot n°79376 del 15/05/2009(genio civile regione lazio).
- FINE LAVORI prot n°5015 del 05/11/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In seguito ad una attenta disamina dello stato dei luoghi, e confrontato quest'ultimo con la planimetria catastale, non emergono difformità di alcun genere.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T

DESCRIZIONE

Il posto auto oggetto del presente procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Bixio n°48, edificio C, piano terra, interno L. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici distinti strutturalmente denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, il posto auto fa parte delle pertinenze dell'Edificio C ed è ubicato in un'area delimitata da un muro in calcestruzzo armato alto 1m sormontato da una recinzione metallica fino alla quota di circa 2m. L'area di accesso al posto auto è accessibile attraverso un cancello carrabile automatico dalla pubblica via e da un cancello pedonale che dà accesso direttamente agli ingressi per le abitazioni dell'Edificio C.

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.

Non è stato possibile accedere all'area in quanto il posto auto, dalla pubblica via, è accessibile solo attraverso un cancello carrabile automatico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nella documentazione depositata dal creditore procedente, è stato prodotto il certificato notarile che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

TITOLARITÀ

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: OMISSIS
OMISSIS
OMISSIS
Nata il OMISSIS

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

- OMISSIS (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto di proprietà dell'esecutata è distinto con interno L, Piano Terra (Catastalmente: Sub.182). Confina a SUD con il vialetto pedonale di accesso agli immobili dell'Edificio C, ad EST con la scala esterna da cui si accede all'interno 13 e a NORD con la rampa di accesso ai box auto dell'Edificio C a livello semintarrato.

L'accesso al posto auto è ad NORD-OVEST, attraverso un cancello carrabile automatico. Tale ultimo, dà accesso su Via Bixio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/02/1996 al 04/12/1997	OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà e deceduto in data 14 febbraio 1996 degli immobili siti nel comune di Marino (RM)	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 91-620-737
Dal 04/12/1997 al 23/10/2007	OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 16 Particella 91, NCT Foglio 16 Particella 620, NCT Foglio 16 Particella 737, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1163
Dal 23/10/2007 al 02/07/2010	Cassiopeia S.r.l. con sede in Roma C.F. 09246561006 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 16 Particella 1100, NCT Foglio 16 Particella 1101, NCT Foglio 16 Particella 1102, NCT Foglio 16 Particella 1103, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1163, Sub. 182 Categoria C6 Superficie catastale 13 mq
Dal 02/07/2010 al 20/06/2025	OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Foglio 16 Particella 1163 Subalterno 182.	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 1163, Sub. 182 Categoria C6 Cl.3 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84 Piano Terra

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
	16	1163	182	E958	C6	3		13 mq	24,84 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

È stato fornito dal legale della conduttrice al Custode il contratto di locazione stipulato in data 01/04/2022 tra la Sig.ra OMISSIS e la Sig.ra OMISSIS riguardante il solo Bene del Lotto 1.

Non è fatto riferimento al Bene 2 del presente Lotto.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del primo sopralluogo, non è stato possibile visionare il bene immobile, in quanto il delegato non era in possesso delle chiavi di accesso.

PARTI COMUNI

Il Posto auto oggetto di perizia fa parte dell'Edificio C del complesso immobiliare. Le parti comuni che sono state individuate sono, al piano terra, il piazzale di accesso al bene immobile attraverso un cancello carrabile e un cancello pedonale per accedere al vialetto che conduce agli appartamenti dell'Edificio C.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano pesi sull'immobile oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di recente costruzione, realizzato alla tra il 2007 ed il 2009. La pavimentazione su cui è ubicato il posto auto appare pensata per accogliere il traffico veicolare leggero.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta nessun contratto di locazione.

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data odierna non è chiaro se tale immobile sia in stato dato in uso a terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/1997 al 23/10/2007	OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, OMISSIS per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 16 Particella 91, NCT Foglio 16 Particella 620, NCT Foglio 16 Particella 737, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura.	ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ducci Pietro	25/11/1997	58001	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	04/12/1997	38655	24743
Dal 23/10/2007 al 02/07/2010	Cassiopeia S.r.l. con sede in Roma per i diritti paria 1/1 di piena proprietà gli immobili NCT Foglio 16 Particella 1100, NCT Foglio 16 Particella 1101, NCT Foglio 16 Particella 1102, NCT Foglio 16 Particella 1103, soppressi ed uniti costituiscono l'ente urbano alla Particella 1163 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura Codice Fiscale/P.IVA: 09246561006	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Carraffa Renato	15/10/2007	69455	8917
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Roma 2	23/10/2007	79778	39941
Dal 28/06/2010 al 20/06/2025	OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CESARINI BRUNO	28/06/2010	131592	8497
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2	02/07/2010	41106	23533

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del

pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono presenti atti successivi al pignoramento Immobiliare rep 3572 del 03/06/2025 a favore di ALTEA SPV S.r.l..

L'atto di provenienza dell'esecutato riguarda la compravendita avvenuta con Atto del 28/06/2010 stipulato dal Notaio CESARINI BRUNO Repertorio n. 131592/8497 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 2 luglio 2010 al numero di registro generale 41106 e numero di registro particolare 23533.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma aggiornate al 20/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo
Iscritto a Roma 2 il 02/07/2010
Reg. gen. 41107 - Reg. part. 9939
Quota: 1/1
Importo: € 231.804,00
A favore di Unicredit Family Financing Bank S.p.a.
Contro OMISSIS
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 154.536,01

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 20/06/2025
Reg. gen. 35570 - Reg. part. 25581
Importo: € 116.189,11
A favore di ALTEA SPV S.R.L.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade nella sottozona B-5 della Variante al P.R.G. vigente del Comune di Marino la cui regolamentazione avviene attraverso le N.T.A. (Nuorme Tecniche di Attuazione) e le indicazioni contenute nel P.R.G. redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 291/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi e norme vigenti nella Regione Lazio, come evidenziato sulla relativa Tavola grafica. (Cfr. Allegato n.8 - PRG e NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è stata realizzata nel primo decennio degli anni 2000. L'immobile risulta agibile.

A seguito di richiesta di accesso agli atti rivolta al Comune di Marino in data 11/12/2025 prot.n°98125 dell'12/12/2025, loscrivente ha svolto l'accesso presso l'ufficio tecnico in data 23/12/2025 ed ha visionato le pratiche edilizie inerenti il complesso immobiliare di cui l'immobile fa parte. In particolare sono stati visionati i seguenti titoli edilizi in ordine cronologico:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n°141 dell' 11/10/2007 con riferimento alla pratica edilizia n°114 del 2006 per la costruzione del complesso immobiliare originario composto da tre edifici;
- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' prot. n°20051 del 05/05/2008;
- VARIANTE FINALE AL PERMESSO DI COSTRUIRE del 02/11/2009 con protocollo n° 56127, rilasciata alla SOC. CASSIOPEIA S.R.L.
- RELAZIONE STRUTTURE ULTIME prot n°79376 del 12/03/2009 (genio civile regione lazio).
- COLLAUDO STATICO prot n°79376 del 15/05/2009(genio civile regione lazio).
- FINE LAVORI prot n°5015 del 05/11/2009.

In seguito ad una attenta disamina dello stato dei luoghi, e confrontato quest'ultimo con la planimetria catastale, non emergono difformità di alcun genere.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in consistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per unità di superficie, propedeutico al calcolo del 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 - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1

L'appartamento oggetto del Procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Fantinoli n°21, edificio A, scala B, interno n°15 Piano 1°. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici, distinti strutturalmente, denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, l'appartamento in esame, fa parte dell'Edificio A che è composto da n°24 appartamenti residenziali disposti su n° 2 livelli (i.e. piano terra e piano primo), n°20 box auto, ubicati al piano seminterato, accessibili pedonalmente attraverso scale condominiali e attraverso accesso carrabile da Via Fantinoli n°17. Inoltre, al piano secondo, sono presenti locali comuni come: lavatoi, stenditoi e soffitte. Lo stabile gode di una posizione ottima dal punto di vista del trasporto pubblico, in quanto è vicina ai principali snodi viari e ferroviari della zona, nello specifico:

- Fermate autobus su Via Appia Nuova a 350 m in linea d'aria (in corrispondenza della progressiva posta al km 18 + 600) sia di gestori locali che regionali, con linee che collegano sia verso le località limitrofe che verso altre stazioni centrali della Capitale.
- Stazione ferroviaria a circa 500 metri in linea d'aria, posta sulla direttrice Roma Termini -Velletri con collegamenti molto frequenti (circa 25 treni al giorno in transito).

Oltre al posto auto privato che fa parte del Lotto 2, nell'area antistante ai fabbricati c'è un parcheggio pubblico gratuito. Nelle zone limitrofe, sono presenti attività commerciali, beni e servizi come scuole per l'infanzia, scuole materne, centri sportivi, bar, e zona commerciale. Tale ubicazione consente di essere facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1163, Sub. 46, Zc. E958, Categoria A2.

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

Valore di stima del bene: € 105.000,00.

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

Valore di stima finale del bene: € 103.500,00.

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

- Appartamento in condominio ubicato a Marino (Rm), Via fantinoli n°21, interno n.15 Piano 1°, Scala B - (coord. Geografiche : 41°46'43" N - 12°36'29"E), distinto in catasto del Comune Marino Laziale (RM)- Foglio n° 16, Particella n°1163, Subalterno 46, Rendita 216.91,18 €, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2 vani, Piano Primo.

La stima è stata svolta mediante determinazione del valore di mercato dell'immobile come di seguito riportato:

- 1) Il calcolo del valore per metro quadro e del conseguente valore complessivo, è stato desunto prendendo in considerazione i valori suggeriti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI fornite dall'AdE Anno 2025 - Semestre 1, relative alla zona E1 del comune di Marino Laziale (RM).
- 2) Sono stati posti in essere degli adeguamenti e le correzioni del valore di stima per eventuali oggettive situazioni particolari che possono incidere sull'incremento o riduzione dei valori unitari.

Nel caso specifico per il valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto dell'ottima posizione dell'immobile, considerata la presenza di agevoli strade di accesso di collegamento con la Capitale e i Paesi limitrofi, nonché la presenza di un parcheggio pubblico in adiacenza allo stabile. La presenza di attività e servizi che consentono di vivere la quotidianità senza avere necessità di possedere necessariamente un mezzo di trasporto privato. Inoltre, si è tenuto conto della presenza dei locali comuni come: soffitte, lavatoi e stenditoi al piano secondo dello stabile. Si è tenuto conto anche della necessità di ripristinare l'impianto di Climatizzazione mancante, così come la necessità di redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1	42,00 mq	2.500,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00%	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

Valore di stima: € 105.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	1.500,00	€

Il metodo di stima è quello della determinazione del valore di mercato attraverso basato sui valori forniti dall'OMI.

Il valore relativo al deprezzamento riguarda due aspetti:

1) Gli oneri relativi all'acquisto ed all'istallazione dell'impianto completo di climatizzazione estiva composto sia dall'unità motocondensante esterna che dallo split interno (spesa prevista per acquisto unità e istallazione: 900€)

2) Redazione dell'attestato di prestazione energetica di cui l'immobile risulta sprovvisto (spesa prevista per Professionista abilitato: 600€).

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T

Il posto auto oggetto del presente procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Bixio n°48, edificio C, piano terra, interno L. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici distinti strutturalmente denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, il posto auto fa parte delle pertinenze dell'Edificio C ed è ubicato in un'area delimitata da un muro in calcestruzzo armato alto 1m sormontato da una recinzione metallica fino alla quota di circa 2m. L'area di accesso al posto auto è accessibile attraverso un cancello carrabile automatico dalla pubblica via e da un cancello pedonale che dà accesso direttamente agli ingressi per le abitazioni dell'Edificio C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1163, Sub. 182, Zc. E958, Categoria C6.

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

Il valore di stima del bene: € 14.300,00.

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

- Posto auto in condominio ubicato a Marino (Rm), Via Bixio n°48, interno L Piano Terra (coord.

Geografiche : 41°46'43" N – 12°36'29"E), distinto in catasto del Comune Marino Laziale (RM)- Foglio n° 16, Particellan°1163, Subalterno 182, Rendita 24.84 €, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 13 mq, Piano Terra.

La stima è stata svolta mediante determinazione del valore di mercato dell'immobile come di seguito riportato:

1) il calcolo del valore per metro quadro e del conseguente valore complessivo, è stato desunto prendendo in considerazione i valori suggeriti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI fornite dall'AdE Anno 2025 Semestre 1, relative alla zona E1 del comune di Marino Laziale (RM).

2) Sono stati posti in essere degli adeguamenti e le correzioni del valore di stima per eventuali oggettive situazioni particolari che possono incidere sull'incremento o riduzione dei valori unitari. Nel caso specifico per il valore commerciale del bene oggetto di stima si è tenuto conto del piazzale delimitato da confini e dal fatto che è parte dello stesso complesso immobiliare di cui fa parte il Bene n°1 del Lotto 1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T	13,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 14.300,00	100,00%	€ 14.300,00
Valore di stima:					€ 14.300,00

Valore di stima: € 14.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	600,00	€

Valore finale di stima: € 13.700,00

L'immobile è accatastato in Via fantinoli n°21, mentre attualmente la pubblica via da cui si accede è Via Bixio n°48. Per la variazione è necessario incaricare un Professionista abilitato che riporti le modifiche Toponomastiche indicate (spesa prevista: 600€).

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

Castel Gandolfo, lì 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Grizzi Gian Marco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO 1 - PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO E VALUTAZIONE CONSISTENZA IMMOBILE - BENE 1 (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026).
- ✓ ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITATA E VALUTAZIONE CONSISTENZA IMMOBILE - BENE 2 (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026).
- ✓ ALLEGATO 3 - VISURE PLANIMETRICHE CATASTALI IMMOBILE - BENE 1 (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026)
- ✓ ALLEGATO 4 - VISURE PLANIMETRICHE CATASTALI IMMOBILE - BENE 2 (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026)
- ✓ ALLEGATO 5 - RILIEVO FOTOGRAFICO (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026)
- ✓ ALLEGATO 6 - P.R.G. E N.T.A. (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026)
- ✓ ALLEGATO 7 - TITOLI URBANISTICI-CATASTALI E GENIO CIVILE (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026)
- ✓ ALLEGATO 8 - VALUTAZIONE PREZZO UNITARIO DI STIMA E SCHEDE OMI (AGGIORNAMENTO AL 31/01/2026)
- ✓ ALLEGATO 9 - COMUNICAZIONE DELLA DATA DEL SOPRALLUOGO DEL 19/12/2025 E RELATIVE RICEVUTE DI SPEDIZIONE E RICEZIONE.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1

L'appartamento oggetto del Procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Fantinoli n°21, edificio A, scala B, interno n°15 Piano 1°. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici, distinti strutturalmente, denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, l'appartamento in esame, fa parte dell'Edificio A che è composto da n°24 appartamenti residenziali disposti su n° 2 livelli (i.e. piano terra e piano primo), n°20 box auto, ubicati al piano seminterato, accessibili pedonalmente attraverso scale condominiali e attraverso accesso carrabile da Via Fantinoli n°17. Inoltre, al piano secondo, sono presenti locali comuni come: lavatoi, stenditoi e soffitte. Lo stabile gode di una posizione ottima dal punto di vista del trasporto pubblico, in quanto è vicina ai principali snodi viari e ferroviari della zona, nello specifico:

- Fermate autobus su Via Appia Nuova a 350 m in linea d'aria (in corrispondenza della progressiva posta al km 18 + 600) sia di gestori locali che regionali, con linee che collegano sia verso le località limitrofe che verso altre stazioni centrali della Capitale.
- Stazione ferroviaria a circa 500 metri in linea d'aria, posta sulla direttrice Roma Termini. Velletri con collegamenti molto frequenti (circa 25 treni al giorno in transito).

Oltre al posto auto privato che fa parte del Lotto 2, nell'area antistante ai fabbricati c'è un parcheggio pubblico gratuito. Nelle zone limitrofe, sono presenti attività commerciali, beni e servizi come scuole per l'infanzia, scuole materne, centri sportivi, bar, e zona commerciale. Tale ubicazione consente di essere facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1163, Sub. 46, Zc. E958, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella sottozona B-5 della Variante al P.R.G. vigente del Comune di Marino la cui regolamentazione avviene attraverso le N.T.A. (Nuorme Tecniche di Attuazione) e le indicazioni contenute nel P.R.G. redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 291/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi e norme vigenti nella Regione Lazio, come evidenziato sulla relativa Tavola grafica. (Cfr. Allegato n.8 - PRG e NTA).

Prezzo base d'asta: € 103.500,00

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T

Il posto auto oggetto del presente Procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Bixio n°48, edificio C, piano terra, interno L. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici distinti strutturalmente denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, il posto auto fa parte delle pertinenze dell'Edificio C ed è ubicato in un'area delimitata da un muro in calcestruzzo armato alto 1m sormontato da una recinzione metallica fino alla quota di circa 2m. L'area di accesso al posto auto è accessibile attraverso un cancello carrabile automatico dalla pubblica via e da un cancello pedonale che dà accesso direttamente agli ingressi per le abitazioni dell'Edificio C.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1163, Sub. 182, Zc. E958, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade nella sottozona B-5 della Variante al P.R.G. vigente del Comune di Marino la cui regolamentazione avviene attraverso le N.T.A. (Nuorme Tecniche di Attuazione) e le indicazioni contenute nel P.R.G. redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 291/71, 10/77, 457/78 e 47/85 ed alle leggi e norme vigenti nella Regione Lazio, come evidenziato sulla relativa Tavola grafica. (Cfr. Allegato n.8 - PRG e NTA).

Prezzo base d'asta: € 13.700,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA FANTINOLI 21, edificio A, scala B, interno 15, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1163, Sub. 46, Zc. E958, Categoria A2	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	Dal rilievo eseguito presso l'appartamento durante il sopralluogo del 19/12/2025, non sono state evidenziate carenze a livello strutturale, né sulle finiture interne, né sugli impianti. L'immobile risulta ben conservato, così come anche l'intero stabile. Durante il sopralluogo, il delegato della presunta conduttrice, ha rappresentato il fatto che gli impianti non fossero funzionanti a causa di "perdite", questo per quanto concerne l'impianto idrico sanitario, così come la rete gas. In tal senso, per quanto riscontrato dallo Scrivente, non ci sono evidenze di perdite o malfunzionamenti ma tali utenze non risultano utilizzabili semplicemente perché chiuse in uscita dai rispettivi contatori. L'unica nota negativa riguarda il sistema di climatizzazione fisso, in particolare, sono presenti solo le tubazioni di mandata e ritorno del gas refrigerante, ma si riscontra l'assenza dell'unità motocondensante esterna e del relativo split interno.		
Descrizione:	L'appartamento oggetto del Procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Fantinoli n°21, edificio A, scala B, interno n°15 Piano 1°. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici, distinti strutturalmente, denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, l'appartamento in esame, fa parte dell'Edificio A che è composto da n°24 appartamenti residenziali disposti su n° 2 livelli (i.e. piano terra e piano primo), n°20 box auto, ubicati al piano seminterato, accessibili pedonalmente attraverso scale condominiali e attraverso accesso carrabile da Via Fantinoli n°17. Inoltre, al piano secondo, sono presenti locali condominiali come: lavatoi, stenditoi e soffitte. Lo stabile gode di una posizione ottima dal punto di vista del trasporto pubblico, in quanto è vicina ai principali snodi viari e ferroviari della zona, nello specifico: -Fermate autobus su Via Appia Nuova a 350 m in linea d'aria (in corrispondenza della progressiva posta al km 18 + 600) sia di gestori locali che regionali, con linee che collegano sia verso le località limitrofe che verso altre stazioni centrali della Capitale. - Stazione ferroviaria a circa 500 metri in linea d'aria, posta sulla direttrice Roma Termini -Velletri con collegamenti molto frequenti (circa 25 treni al giorno in transito). Oltre al posto auto privato che fa parte del presente lotto, nell'area antistante ai fabbricati c'è un parcheggio pubblico gratuito. Nelle zone limitrofe, sono presenti attività commerciali, beni e servizi come scuole per l'infanzia, scuole materne, centri sportivi, bar, e zona commerciale. Tale ubicazione consente di essere facilmente raggiungibile sia con mezzi privati che con mezzi pubblici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione stipulato il 01/04/2022. Non si rinviene in atti la relativa registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 13.700,00

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Marino (RM) - VIA BIXIO 48, edificio C, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 1163, Sub. 182, Zc. E958, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del primo sopralluogo, non è stato possibile accedere, in quanto il delegato non era in possesso delle chiavi di accesso.		
Descrizione:	Il posto auto oggetto del presente Procedimento è ubicato presso il Comune di Marino (RM), Via Bixio n°48, edificio C, piano terra, interno L. Fa parte di uno stabile del complesso immobiliare costituito da 3 edifici distinti strutturalmente denominati: Edificio A, Edificio B e Edificio C. Nello specifico, il posto auto fa parte delle pertinenze dell'Edificio C ed è ubicato in un'area delimitata da un muro in calcestruzzo armato alto 1m sormontato da una recinzione metallica fino alla quota di circa 2m. L'area di accesso al posto auto è accessibile attraverso un cancello carrabile automatico dalla pubblica via e da un cancello pedonale che dà accesso direttamente agli ingressi per le abitazioni dell'Edificio C.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Non si rinviene contratto di locazione e non è chiaro se sia occupato da terzi.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA FANTINOLI 21, EDIFICIO A, SCALA B, INTERNO 15, PIANO 1

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 20/06/2025
Reg. gen. 35570 - Reg. part. 25581
A favore di ALTEA SPV S.R.L.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARINO (RM) - VIA BIXIO 48, EDIFICIO C, PIANO T

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a ROMA 2 il 20/06/2025
Reg. gen. 35570 - Reg. part. 25581
A favore di ALTEA SPV S.R.L.
Contro OMISSIS
Formalità a carico della procedura

L'importo complessivo del pignoramento ammonta a: € 116.189,11.

Castel Gandolfo, lì 30/01/2026

Dott. Ing. Gian Marco Grizzi



