

**PRECISAZIONE ED INTEGRAZIONE CON RETTIFICA DELLA PRECEDENTE RELAZIONE.**

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grassi Gustavo, nell'Esecuzione Immobiliare 1201/2020 del R.G.E.

promossa da

**Banca Nazionale del Lavoro Spa**

Codice fiscale: 09339391006

00100 - Roma (Rm)

contro

Codice fiscale:

Nato il

Codice fiscale:

Nato il



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	7
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	9
Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	10
Patti .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	10
Stato conservativo.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	10



<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	14
Normativa urbanistica.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	15
Regolarità edilizia.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1201/2020 del R.G.E. ....	21
<b>Lotto Unico</b> .....	21



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1° .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T .....	23



## INCARICO

All'udienza del 28/08/2021, il sottoscritto Arch. Grassi Gustavo, con studio in Via del Casale di Tor di Quinto, 1 - 00191 - Roma (RM), email [gustavograssi@tiscali.it](mailto:gustavograssi@tiscali.it), PEC [g.grassi@pec.archrm.it](mailto:g.grassi@pec.archrm.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito via web al Giudice Dott.ssa Cristina PIGOZZO presso il Tribunale Civile di Roma. Unitamente a tale incarico veniva nominato il Custode Giudiziario Dott. Giuseppe GATTI.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1°/T (Coord. Geografiche: 41.92316; 12.72226)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T (Coord. Geografiche: 41.92316; 12.72226)

## PRECISAZIONE ESPERTO ESTIMATORE

Si è reso necessario precisare e rettificare la precedente relazione, per inserire anche l'identificativo catastale particella 649 di cui si è già tenuto conto ai fini dell'identificazione del valore venale del compendio e per precisare che la qualità del terreno part.661, che costituisce la corte degli immobili oggetto di pignoramento, risulta Ente Urbano. Detto compendio, ancorchè indicato catastalmente, non era stato considerato ai fini del suo valore venale. Sul punto, l'esperto estimatore prende in considerazione i parametri precedentemente adottati che risultano:

Effettivi mq. residui corte interna = mq.220.22

Mq.220.22 – Mq.727 (da visura catastale part.661) = Mq.506.78 (area di sedime)

Mq.506.78 in c.t. = mq.506.00 x 0.06 (parametro già precedentemente applicato) = mq.30.36

Mq.30.36 x €/mq.1.100 = €. 33.396 in c.t. = €. 33.000 x -10% = €.29.700,00 ca.

Detto valore si aggiunge al valore complessivo del compedio identificato nella precedente relazione.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Trattasi di un villino con corte attigua di pertinenza e corte interna con altri manufatti esterni, composto di due piani cielo a terra. Per facilità di esplicazione lo denomineremo **Immobilabile "A"**. Al piano terra catastalmente sono individuate n.4 cantine, ma attualmente risulta trasformato abusivamente in una parte a destinazione abitativa: patio coperto, soggiorno ed angolo cottura, camera e bagno; mentre l'altra porzione è a destinazione originaria a cantine. Al piano primo tramite scala d'accesso esterna, un ballatoio-terrazzo, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto.



Da precisare che il foglio 672, part.649, era stata inserita in tale compendio al fine della sua valutazione, ora viene anche esplicitata nella sua identificazione catastale. Si precisa che la part.649 è un terreno incolto non edificabile, attiguo e confinante con l'immobile A/B/C. di qualità Seminativo. Secondo l'atto di provenienza detto terreno, identificato come una corte. Si precisa ulteriormente che la corte comune agli immobili, è censita al catasto terreni al Foglio 672, Part.661 – Ente urbano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

---

Trattasi di un locale ad uso magazzino con giardino di pertinenza ed altri manufatti esterni, composto di un piano terra. Per facilità di esplicazione lo denomineremo **Immobilie "B"**. Al piano terra catastalmente è individuato a locale magazzino, ma attualmente risulta trasformato abusivamente a destinazione abitativa con anche con un ampliamento abusivo dell'immobile (vedi grafici allegati): è composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, soggiorno e bagno.

Si ritiene di abbinare al presente immobile anche una piastra a pilastri e solaio in c.a. allo stato rustico, che denomineremo **Immobilie "C"**.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ed area di pertinenza ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1°/T
- **Bene N° 2** - Magazzino e ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T

---

## **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°**

---

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

### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

---

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

---

## **TITOLARITÀ**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

---

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



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

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

- Á \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

L'immobile confina per i suoi quattro lati: con il giardino di pertinenza della Part.649, confinante con strada d'accesso verso via Sant'Elpidio a Mare, terreni distinti con le particelle nn.640, 641, 986, 673 del Foglio n.672, salvo altri. Il terreno - corte attigua - Part.n.649 confina: corte della Part.661, strada d'accesso verso Sant'Elpidio a Mare, part.3154, 650, 986.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

L'immobile confina per i suoi quattro lati con il giardino di pertinenza della Part.649 confinante con strada d'accesso verso via Sant'Elpidio a Mare, terreni distinti con le particelle nn.640, 641, 986, 673 del Foglio n.672, salvo altri.



**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	74,03 mq	1,00	74,03 mq	2,65 m	1°
Balcone scoperto	10,46 mq	10,46 mq	0,30	3,14 mq	0,00 m	1°
Cantina	74,03 mq	74,03 mq	0,25	18,51 mq	2,39 m	T
Loggia	11,31 mq	11,31 mq	0,40	4,52 mq	2,39 m	T
Corte adiacente part 649	750,00 mq	750,00 mq	0,06	60,00 mq	0,00 m	T
Particella 661 corte interna	506,78 mq	506,78 mq	0,06	30,36 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,56 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,56 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto di stima, è sito a EST di Roma, all'esterno del G.r.a., limitrofo all'autostrada A1, Giardini di Corcolle

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	35,00 mq	36,37 mq	0,80	29,10 mq	3,17 m	T
Manufatto rustico in c.a.	76,00 mq	76,00 mq	0,25	19,00 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile, oggetto di stima, è sito a EST di Roma, all'esterno del G.r.a., limitrofo all'autostrada A1, Giardini di Corcolle

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 01/09/2021	***** e *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 661, Sub. 2, Zc. 6 Categoria A7 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 96 mq Rendita € 1.239,50 Piano T/1

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/2002 al 01/09/2021	***** e *****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 672, Part. 1049, Zc. 6 Categoria C2 Cl.8, Cons. 28 mq Superficie catastale 36 mq Rendita € 96,89 Piano T

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	672	661	2	6	A7	6	6 vani	96 mq	1239,5 €	T/1°		

Catasto terreni (CT) - Corte adiacente											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
672	649				Seminativo		07 50 mq	10,62 €	4,84 €		

Catasto terreni (CT) - Corte interna											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
672	661				Ente urbano		07 27mq				

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.



In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi (al piano terra).

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	672	1049		6	C2	8	28 mq	36 mq	96,89 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale e per l'Immobile "C " non risulta il suo accatastamento in quanto a rustico.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo eseguito, non si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi (al piano terra). La piastra in c.a. con pilastri non risulta accatastata.

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

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

**PATTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

Non risultano contratti di locazione in essere.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

L'immobile risulta ad oggi per quanto riguarda il piano primo abitato dagli esecutati. Per il piano terra la destinazione risulta parte a cantine e parte ad appartamento (abusivamente trasformata la sua destinazione d'uso originaria e autorizzata con condono edilizio presentato), le condizioni risultano essere in discrete condizioni manutentive.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

---

L'immobile risulta ad oggi per quanto riguarda il piano terra abitato dal figlio degli esecutati. Il piano terra la destinazione risulta ad appartamento (abusivamente trasformata la sua destinazione d'uso originaria e NON autorizzata con condono edilizio presentato), le condizioni risultano essere in discrete condizioni manutentive. Si precisa che da un attento rilievo eseguito, l'immobile risulta ampliato abusivamente per circa mq.15.88.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un unica particella catastale, area di pertinenza, con presenti un edificio a destinazione a magazzino (attualmente trasformato ad abitazione dove risiede il figlio) ed una parte a rustico con solo pilastrature in c.a. nel bene n.1 rientra anche il terreno adiacente Foglio 672, part.649, come già rappresentato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

---

L'immobile pignorato risulta inserito in un unica particella catastale, area di pertinenza, con presenti un edificio a destinazione residenziale al piano primo e cantine al piano terra con patio (attualmente trasformato una parte ad abitazione) ed una parte a rustico con solo pilastrature in c.a.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

---

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile.

Al piano primo: l'impianto elettrico risulta sottotraccia, con quadro e scatole di derivazione e differenziale di sicurezza. Le pareti interne sono ad intonaco civile tinteggiato. Pavimento interno in soggiorno, disimpegno e camere da letto in monocottura policroma di dimensioni cm.20x20, in bagno maioliche di dimensioni cm.30x30 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h= 1.80, con doccia. Cucina in monocottura di dimensioni cm.30x30 e rivestimento di dimensioni cm.20x20 con h=1.80 c.a. Impianto termico a gas con caldaia murale esterna, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico a norma, con citofono. Infissi alcuni in legno douglass con doppio vetro singolo altri in ferro-finestra e persiane in legno, infissi interni in legno verniciato bianco. Pavimento esterno balconcino in gres ceramico. Cantine allo stato rustico con pavimento in battuto di cemento. Pavimenti dell'appartamento abusivo al piano terra in monocottura di dimensioni cm.30x30. Pareti ad intonaco civile tinteggiato. Bagno con pavimenti di dimensioni cm.30x30 con rivestimenti di dimensioni cm.20x30 ed h= 1.80.



**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

L'immobile pignorato si presenta in discrete condizioni manutentive, in buone condizioni statiche, è comunque agibile.

L'impianto elettrico risulta sottotraccia, con quadro e scatole di derivazione e differenziale di sicurezza. Le pareti interne sono ad intonaco civile tinteggiato. Pavimento interno in soggiorno, disimpegno e camere in monocottura policroma di dimensioni cm.30x30, in bagno maioliche di dimensioni cm.40x30 e rivestimento di dimensioni cm.50x30 con h= 1.80, con doccia. Cucina in monocottura di dimensioni cm.30x30 e rivestimento di dimensioni cm.30x20 con h=1.80 c.a. Impianto termico a gas con caldaia murale esterna, termosifoni in alluminio preverniciato bianco. Impianto elettrico a norma. Infissi in legno douglass con doppio vetro singolo e persiane in ferro, infissi interni in legno. Oltre al manufatto a rustico in c.a.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

L'immobile risulta occupato dai Sigg.ri: la moglie: \*\*\*\*\* con Proprietà (1/2) e dal marito: \*\*\*\*\* con Proprietà (1/2) ed il figlio per l'immobile magazzino esterno.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

L'immobile risulta occupato dai Sigg.ri: la moglie: \*\*\*\*\* con Proprietà (1/2) e dal marito: \*\*\*\*\* con Proprietà (1/2) ed il figlio per l'immobile magazzino esterno.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1971 al 24/10/2002	*****, nato a ***** il *****, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Torina	27/05/1971	73047	5833
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	09/07/1971	58337	42950
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/10/2002 al 31/01/2022	*****, nato a ***** il *****, proprietario per 1/2. ***** nata a ***** il *****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	24/10/2002	300065	43845
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



	*****	Roma 1	26/10/2002	112811	74549
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/05/1971 al 24/10/2002	*****, nato a ***** il *****, proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>ATTO DI VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vittorio Torina	27/05/1971	73047	5833
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 3	09/07/1971	58337	42950
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 24/10/2002 al 31/01/2022	***** ****, nato a ***** ***** il *****, proprietario per 1/2. *****, nata a ***** il *****, *****, proprietaria per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Franco Bartolomucci	24/10/2002	300065	43845
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/10/2002	112811	74549
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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





**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città in Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, norme tecniche di attuazione Art.62, Giardini di Corcolle, Municipio VI°. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio Insediamenti urbani. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, Urbanizzato con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

L'area urbana è secondo il Prg approvato del Comune di Roma, Sistema insediativo Città in Trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, norme tecniche di attuazione Art.62, Giardini di Corcolle, Municipio VI°. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.A, Paesaggio Insediamenti urbani. Per il P.t.p.r. della Regione Lazio Tav.B, Urbanizzato con stessa dicitura della Tav.A. Carta Qualità nessuna notizia.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

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

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che:

- l'immobile risulta totalmente condonato con Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 24/07/1997 con n.44705 - Prot.n.86/000110500/1 per mq.62,04 di superficie residenziale e non residenziale per mq. 66.90 a nome \*\*\*\*\* domiciliata in \*\*\*\*\*. Esiste altra concessione per il magazzino.

- Attualmente al piano terreno, come precedentemente detto, esiste un piccolo appartamento che non risulta condonato. Si dovrà necessariamente riportare alla destinazione originaria di cantina.

- Per tale motivo è necessario il ripristino dei luoghi con un costo complessivo dei lavori per tale operazione di circa **€2.500/€3.000**.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

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

Dopo attenta disamina della documentazione e dello stato dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale di riferimento. Ricerca presso gli uffici comunali risulta che:

- l'immobile risulta totalmente condonato con Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 24/07/1997 con n.44706 - Prot.n.86/000110500/2 per mq.28.56 di superficie non residenziale a nome \*\*\*\*\* domiciliata in \*\*\*\*\*. (Esiste altra concessione per il villino).

Per quanto riguarda il manufatto a rustico in c.a., risulta una domanda di condono edilizio ai sensi della Legge



n.326 del 24/11/2003, presentata in data 10/12/2004 – al numero di protocollo 00/557896- al momento tre pagamenti eseguiti su bollettini postali: cc. 255000 oblazione €.2.533,34 del 10.12.2004; cc.60841004 oneri concessori €.2.254,67 del 10.12.2004; cc.785014 versamento 10% Reg.Lazio €.760,00 del 10.12.2004.

- Attualmente al piano terreno, come precedentemente detto, esiste un piccolo appartamento che non risulta condonato. Si dovrà necessariamente riportare alla destinazione originaria di magazzino.
  - Per tale motivo è necessario il ripristino dei luoghi con un costo complessivo dei lavori per tale operazione di circa **€5.500/€6.000**.
  - Il manufatto allo stato rustico in c.a., è stato considerato dal sottoscritto come valutazione, al rustico.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

##### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

##### **BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1°/T  
Trattasi di un villino con giardino di pertinenza attiguo, corte con altri manufatti esterni, composto di due piani cielo a terra. Per facilità di esplicazione lo denomineremo Immobile "A". Al piano terra catastalmente sono individuate n.4 cantine, ma attualmente risulta trasformato abusivamente in una parte a destinazione abitativa: patio coperto, soggiorno ed angolo cottura, camera e bagno; mentre l'altra porzione è a destinazione originaria a cantine. Al piano primo tramite scala d'accesso esterna, un ballatoio-terrazzo, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 661, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7

Al catasto Terreni - Fg. 672, Part. 661, Qualità Ente Urbano (corte interna)

Al catasto Terreni - Fg. 672, Part. 649, Qualità Seminativo (corte adiacente)

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

Valore di stima del bene: € 209.616,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Attualmente al piano terreno, come precedentemente detto, esiste un piccolo appartamento che non risulta condonato. Si dovrà necessariamente riportare alla destinazione originaria di cantina.

- Per tale motivo è necessario il ripristino dei luoghi con un costo complessivo dei lavori per tale operazione di circa **€3.000/€3.500**.

• **Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T**

Trattasi di un locale ad uso magazzino con giardino di pertinenza ed altri manufatti esterni, composto di un piano terra. Per facilità di esplicazione lo denomineremo Immobile "B". Al piano terra catastalmente è individuato a locale magazzino, ma attualmente risulta trasformato abusivamente a destinazione abitativa con anche con un ampliamento abusivo dell'immobile (vedi grafici allegati): è composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, soggiorno e bagno. Si ritiene di abbinare al presente immobile anche una piastra a pilastri e solaio in c.a. allo stato rustico, che denomineremo Immobile "C", non accatastato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 1049, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 38.480,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato manutentivo generale, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma dell'appartamento, 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 consistenza all'esame alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Attualmente il magazzino è adibito ad abitazione, come precedentemente detto, e risulta da base catastale un ampliamento abusivo dello stesso. Si dovrà necessariamente riportare alla destinazione originaria di magazzino.

- Per tale motivo è necessario il ripristino dei luoghi con un costo complessivo dei lavori per tale operazione di circa **€5.500/€6.000**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1°/T	190.56 mq	1.100,00 €/mq	€ 209.616	100,00%	€ 209.616,00
<b>Bene N° 2 -</b> Magazzino Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T	48.10 mq	800,00 €/mq	€ 38.480.00	100,00%	€ 38.480.00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 248.096,00</b>

Quindi alla luce di quanto sopra esposto, si può considerare che:

- **Per l'Immobile A – Bene N°1** – valutato complessivamente in €209.616 a sottrarre la somma indicata dal sottoscritto in €3.500 per le opere di ripristino e quindi avremo :



€.209.616,00 - €.3.500,00 = €.206.116 ed in c.t. **€.206.100,00 (duecentoseimilacentoeuro//00)**

- **Per l'Immobile B - Bene N°2** - valutato complessivamente in €.38.480,00 a sottrarre la somma indicata dal sottoscritto in €.6.000,00 per le opere di ripristino e quindi avremo:

€.38.480,00 - €.6.000,00 = €.32.480,00 ed in c.t. **€.32.400,00 (trentaduemilaquattrocentoeuro//00)**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1°	190.56 mq	1.100,00 €/mq	€ 209.616,00	100,00%	€ 206.100,00
Bene N° 2 - Magazzino Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T	48.10 mq	800,00 €/mq	€ 38.480,00	100,00%	€ 32.400,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 238.500,00</b>

**Valore di stima:** € 238.500,00.

**Riduzione del 10% del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi dei beni venduti**  
**€.238.500,00 x -10% = €.214.650,00**

**Valore finale di stima:** € 214.650,00.

**Il valore di stima globale in c.t. risulta= (€.214.600,00 -duecentoquattordicesicentoeuro//00)**

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.

Roma, li 18/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**Arch. Grassi Gustavo**

(firmato digitalmente)



**Segue Elenco Allegati:**

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ **ALLEGATO N.1** - Planimetria ubicazione imm.li
- ✓ **ALLEGATO N.2** - Estratto di mappa
- ✓ **ALLEGATO N.3** - Visure storiche catastali
- ✓ **ALLEGATO N.4** - Planimetrie catastali
- ✓ **ALLEGATO N.5** - Elaborati grafici rilievi Ctu
- ✓ **ALLEGATO N.6** - Concessioni edilizie in sanatoria rilasciate e domanda concessione
- ✓ **ALLEGATO N.7** - Atto di compravendita
- ✓ **ALLEGATO N.8** - Verbali di sopralluogo esperto estimatore
- ✓ **ALLEGATO N.9** - Valori Immobiliari Omi
- ✓ **ALLEGATO N.10** - Documentazione fotografica - da foto n.1 a foto n.28





**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1201/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano 1°/T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 661, Sub. 2, Zc. 6, Categoria A7  Identificato catasto Terreni - Fg.661, Ente urbano Identificato al catasto Terreni - Fg. 672, Part. 649, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	190.56 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi per quanto riguarda il piano primo abitato dagli esecutati. Per il piano terra la destinazione risulta parte a cantine e parte ad appartamento (abusivamente trasformata la sua destinazione d'uso originaria e autorizzata con condono edilizio presentato), le condizioni risultano essere in discrete condizioni manutentive.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino con giardino di pertinenza attiguo, corte con altri manufatti esterni, composto di due piani cielo a terra. Per facilità di esplicazione lo denomineremo Immobile "A". Al piano terra catastalmente sono individuate n.4 cantine, ma attualmente risulta trasformato abusivamente in una parte a destinazione abitativa: patio coperto, soggiorno ed angolo cottura, camera e bagno; mentre l'altra porzione è a destinazione originaria a cantine. Al piano primo tramite scala d'accesso esterna, un ballatoio-terrazzo, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno e due camere da letto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai Sigg.ri: la moglie: ***** con Proprietà (1/2) e dal marito: ***** con Proprietà (1/2) ed il figlio per l'immobile magazzino esterno.		

<b>Bene N° 2 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Sant'Elpidio a Mare n.228, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 672, Part. 1049, Zc. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	48.10 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile risulta ad oggi per quanto riguarda il piano terra abitato dal figlio degli esecutati. Il piano terra la destinazione risulta ad appartamento (abusivamente trasformata la sua destinazione d'uso originaria e NON autorizzata con condono edilizio presentato), le condizioni risultano essere in discrete condizioni manutentive. Si precisa che da un attento rilievo eseguito, l'immobile risulta ampliato abusivamente per circa mq.15.88.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un locale ad uso magazzino con giardino di pertinenza ed altri manufatti esterni, composto di un piano terra. Per facilità di esplicazione lo denomineremo Immobile "B". Al piano terra catastalmente è individuato a locale magazzino, ma attualmente risulta trasformato abusivamente a destinazione abitativa con anche con un ampliamento abusivo dell'immobile (vedi grafici allegati): è composto da: ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, soggiorno e bagno. Si ritiene di abbinare al presente		



	immobile anche una piastra a pilastri e solaio in c.a. allo stato rustico, che denomineremo Immobile "C".
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai Sigg.ri: la moglie: ***** con Proprietà (1/2) e dal marito: ***** con Proprietà (1/2) ed il figlio per l'immobile magazzino esterno.



---

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO 1°/T

---

### Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**  
Trascritto a Roma il 26/10/2002  
Reg. gen. 112812 - Reg. part. 30222  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 15/01/2021  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2471  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - MAGAZZINO UBICATO A ROMA (RM) - VIA SANT'ELPIDIO A MARE N.228, PIANO T

---

### Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria**  
Trascritto a Roma il 26/10/2002  
Reg. gen. 112812 - Reg. part. 30222  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*
- **Atto di Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 15/01/2021  
Reg. gen. 3730 - Reg. part. 2471  
Quota: 1/1  
A favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa  
Contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

