
TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bagnara Gian Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 642/2021 del R.G.E.
promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale:



SOMMARIO

Incarico	7
Premessa	7
Lotto 1	8
Descrizione	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	9
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali	10
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Lotto 2	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	20
Consistenza	21
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	22
Formalità pregiudizievoli	23
Normativa urbanistica	23



Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	24
Lotto 3	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini	26
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Vincoli od oneri condominiali	30
Lotto 4	31
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini	32
Consistenza	33
Cronistoria Dati Catastali	33
Dati Catastali.....	33
Stato conservativo.....	34
Parti Comuni.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	34
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36



Lotto 5	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567.....	38
Titolarità.....	38
Confini	38
Consistenza	39
Cronistoria Dati Catastali	39
Dati Catastali.....	39
Stato conservativo	40
Parti Comuni	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	41
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali	42
Lotto 6	43
Descrizione.....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini	44
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo	46
Parti Comuni	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	46
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	48
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	48
Lotto 7	49
Descrizione.....	50



Completezza documentazione ex art. 567.....	50
Titolarità.....	50
Confini	50
Consistenza	51
Cronistoria Dati Catastali	51
Dati Catastali.....	51
Stato conservativo.....	52
Parti Comuni.....	52
Servitù, censo, livello, usi civici.....	52
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	52
Stato di occupazione.....	52
Provenienze Ventennali	52
Formalità pregiudizievoli.....	53
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	54
Vincoli od oneri condominiali	54
Stima / Formazione lotti.....	55
Lotto 1	55
Lotto 2	56
Lotto 3	57
Lotto 4	58
Lotto 5	58
Lotto 6	59
Lotto 7	60
Riepilogo bando d'asta	62
Lotto 1	62
Lotto 2	62
Lotto 3	62
Lotto 4	63
Lotto 5	63
Lotto 6	63
Lotto 7	64
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 642/2021 del R.G.E.....	65
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 1.340,00	65
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 1.340,00	65
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 73.000,00	66
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 51.000,00	66
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 1.140,00	67



Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.600,00	67
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 1.140,00	68
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	69
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1.....	69
Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1.....	69
Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1.....	70
Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1.....	70
Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1.....	71
Bene N° 6 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1.....	71
Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1.....	72



INCARICO

In data 21/02/2022, il sottoscritto Arch. Bagnara Gian Luca, con studio in Via Veientana, 42a - 00189 - Roma (RM), email studio.archbagnara@gmail.com, PEC g.bagnara@pec.archrm.it, Tel. *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1
- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1
- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1
- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1
- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala A.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 25, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 8 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala A piano S1.

L'immobile confina con vano scala A, terrapieno, cantina n.14, corridoio comune, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es.Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

- ~~XXXX~~***** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala A, terrapieno, cantina n.14, corridoio comune, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,40 mq	7,15 mq	1,00	7,15 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2015	1.*****SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** *****. Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/12/2022	1.***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 25, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 8 mq mq Rendita € 17,66 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	25	6	C2	7	6 mq	8 mq mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale



Non sussiste piena corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è una costruzione di tipologia in linea con multipli corpi scale e otto piani fuori terra oltre ad un piano interrato. L'edificio è in calcestruzzo armato con tamponature industrializzate e tinteggiate. In buono stato di conservazione esternamente.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo. In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** ***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gilberto Colalelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/01/1983	3356	1A



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

PRG: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA artt. 44, 45, 48.

Carta qualità: nulla

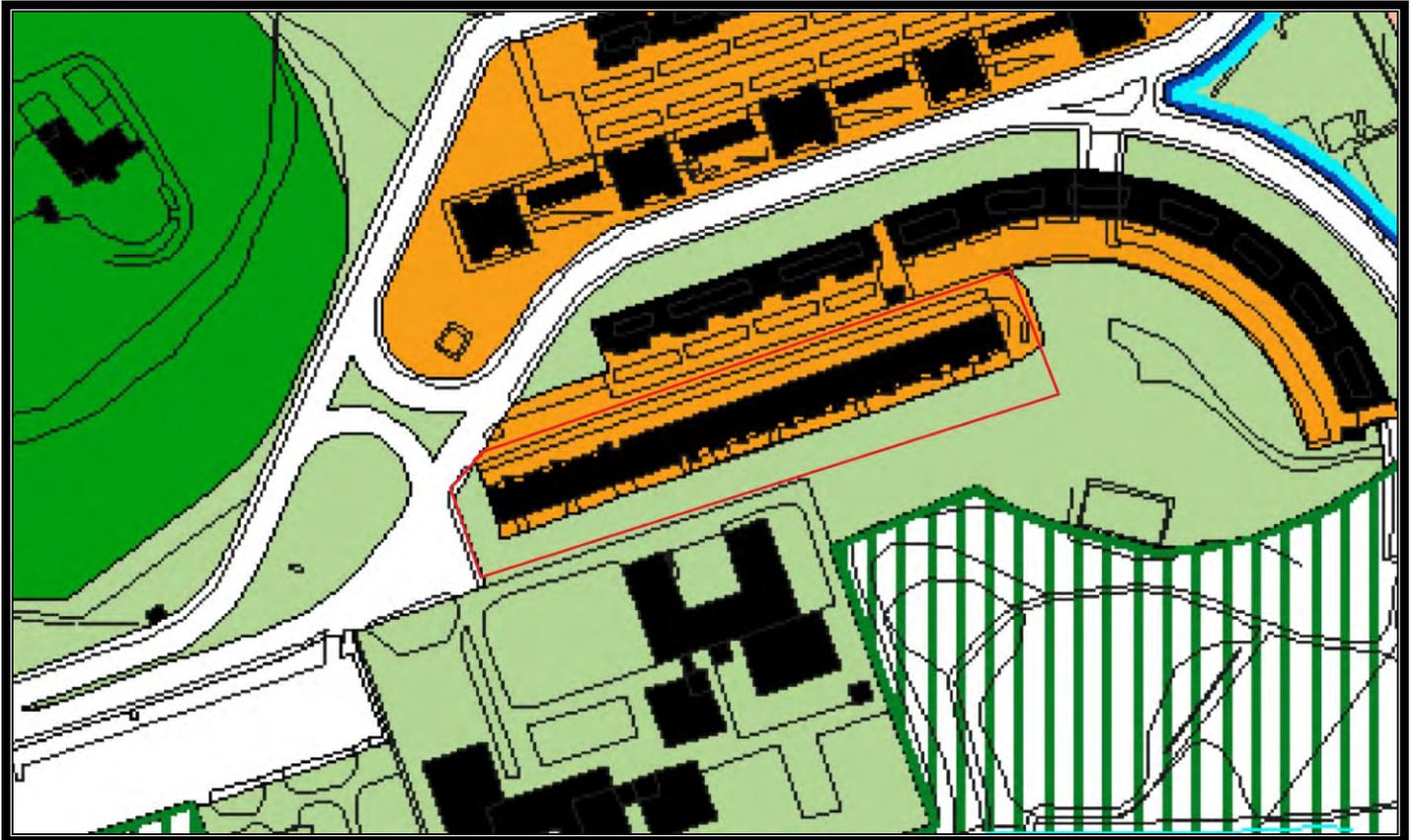
Rete ecologica: nulla

PTPR:

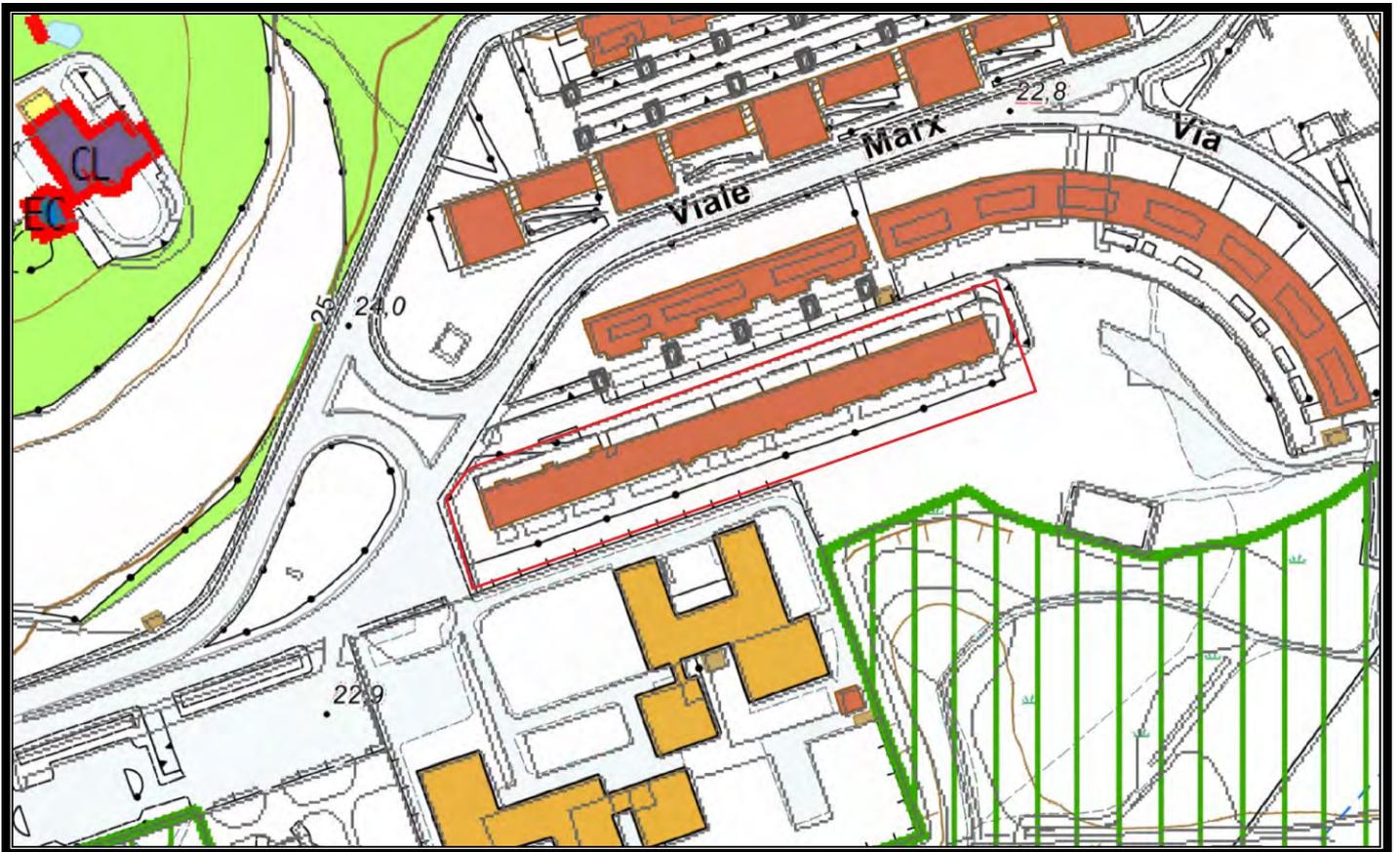
Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani

Tav B: aree urbanizzate del PTPR



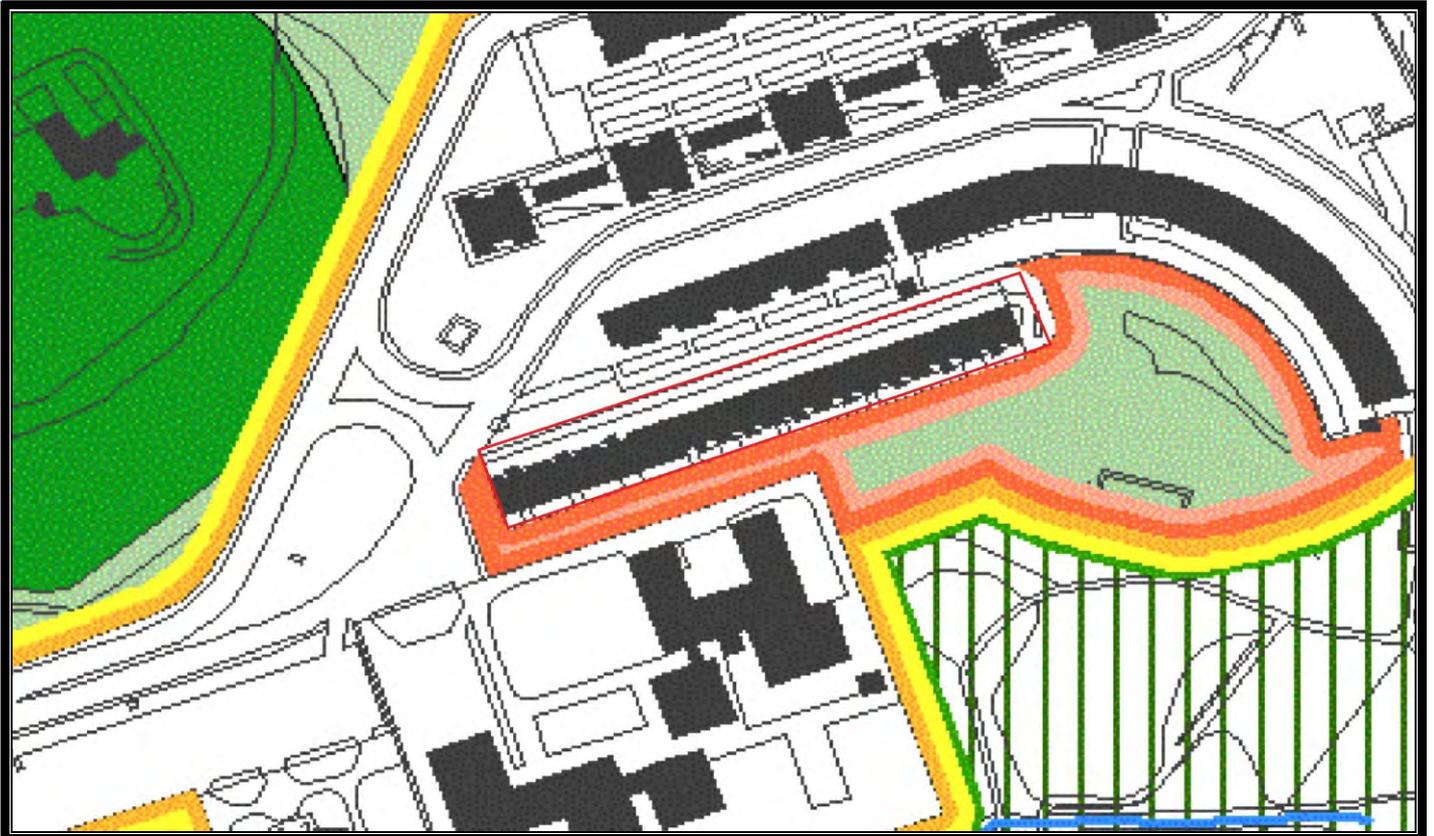


stralcio di PRG



stralcio di PRG – carta della qualità





stralcio di PRG – rete ecologica



ortofoto – google earth





stralcio di PTPR – Tav A



stralcio di PTPR – Tav B



NTA del PRG:

Art. 44. Norme generali 1. Per Città consolidata si intende quella parte della città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e, in alcune parti, tipologiche, in larga misura generata dall'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi dei Piani regolatori del 1931 e del 1962. 2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi: a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico; b) conservazione degli edifici di valore architettonico; c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio; d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici; e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari. 3. La Città consolidata si articola nelle seguenti componenti: a) Tessuti; b) Verde privato. 4. Gli obiettivi di cui al comma 2, vengono perseguiti generalmente: a) tramite interventi diretti nei Tessuti e nel Verde privato, da attuarsi secondo la specifica disciplina stabilita per tali componenti negli articolati del presente Capo; b) tramite Programmi integrati o Piani di recupero negli Ambiti per Programmi integrati, secondo la specifica disciplina stabilita nell'art. 50. 5. Qualora le componenti della Città consolidata ricadano negli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, gli obiettivi di cui al precedente comma 2 vengono perseguiti tramite una pluralità di interventi da attuarsi secondo le specifiche discipline delle componenti di cui al comma 3 e secondo gli indirizzi fissati per ciascun Ambito nei relativi elaborati indicativi I4, I5, I6, I7 e I8. Art. 45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali 1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931. 2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in: T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa; T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa; T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. 3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali: a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità; b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili. 4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità: a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta; b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931; c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta. 5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 : a) Abitative; b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c) Servizi; d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; f) Parcheggi non pertinenziali. 6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20. 7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi: a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale; b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale - cioè non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa -, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP; c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non



abitative verso le destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”. 8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell’edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa. 9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato: la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell’autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell’area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq; la superficie dell’area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all’aperto, utilizzando anche la copertura dell’autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150; l’area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d’obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l’uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell’esercizio. È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore. 10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all’edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi. Art. 48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3) 1. Sono tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera i tessuti formati da edifici definiti da parametri quantitativi, secondo le prescrizioni del PRG del 1962, come densità ab/Ha, indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria; quindi a tipologia non definita dalle norme di piano, ma derivata dalle scelte degli operatori pubblici e privati, come nel caso dei Piani di zona, delle lottizzazioni convenzionate o delle zone F1 del PRG 1962. 2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni. 3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche: a)per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l’incremento della SUL preesistente; b)per gli interventi di categoria RE2, DR, AMP1, AMP2, sono ammesse traslazioni del sedime ai fini di una migliore collocazione dell’edificio nello spazio urbano circostante e di un migliore assetto dello spazio pubblico; c)per gli interventi RE2, DR, AMP1, l’altezza massima del nuovo edificio non dovrà essere superiore all’altezza media degli edifici dei lotti confinanti, e dovrà essere mantenuto un distacco dal filo stradale pari a quello esistente o allineato con gli edifici confinanti fronte strada, e un distacco dai confini interni pari ad almeno m. 5; d)gli interventi di categoria AMP1 sono ammessi su lotti già edificabili secondo il precedente PRG e solo parzialmente edificati, con ampliamento degli edifici fino agli indici e secondo le destinazioni consentite dalle previsioni urbanistiche previgenti, e con l’obbligo di integrale reperimento dei parcheggi pubblici e privati; e)gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”, “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell’adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti; f)gli interventi di categoria NE sono ammessi esclusivamente per il completamento o l’attuazione delle zone o sottozone classificate E1, E2, F1, F2, G3, G4, L, M2 dal precedente PRG, nei limiti della residua capacità edificatoria, ma limitatamente alle seguenti destinazioni d’uso: “abitazioni collettive”, “servizi alle persone”, “attrezzature collettive”; gli interventi si attuano con modalità diretta convenzionata nelle zone fino a 1,5 Ha, con modalità indiretta nelle zone di estensione superiore, e sono sottoposti al contributo straordinario di cui all’art. 20. 4. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: a)Abitative; b)Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; c)Servizi; d)Turistico-ricettive, limitatamente a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”; e)Produttive, limitatamente a “artigianato produttivo”; f)Parcheggi non pertinenziali.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato realizzato in base al progetto n. prot. 3320 del 1981 e relativa licenza edilizia n. 2314/c del 18/12/1982 e con successiva variante progetto prot. 1073/85 con rilascio della concessione edilizia n. 1813/c del 12/11/1985. Il progetto è di edilizia economica e popolare ai sensi della L. 167 del 18 aprile 1962 e insiste nel PdZ n. 10/11 Casal de Pazzi- Nomentano lotti nn. 17-18.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste piena corrispondenza catastale e piena regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi, lavori deliberati, contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile.

E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 41, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 7 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala B piano S1.

L'immobile confina con vano scala B, terrapieno, cantina n.C7, corridoio comune, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala B, terrapieno, cantina n.C7, corridoio comune, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,40 mq	7,15 mq	1,00	7,15 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				7,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2015	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMA S sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 41, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/12/2022	1.***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMA S sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 41, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 7 mq mq Rendita € 17,66 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	41	6	C2	7	6 mq	7 mq mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

non sussiste piena corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.



STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'edificio vedere descrizione Bene n.1.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo.
In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da un condomino senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** *****	convenzione			
	***** Sede in *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	***** proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	notaio Gilberto Colalelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/01/1983	3356	1A

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere descrizione in Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Titoli edilizi: vedere descrizione in Bene n.1.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste piena corrispondenza catastale e piena regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi , lavori deliberati , contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile. E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 354, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 17 mq, rc € 43,98, piazzale Hegel n.18, interno A piano S1.

L'immobile confina con vano scala F, cantina interno B, terrapieno, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala F, cantina interno B, terrapieno, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	149,00 mq	156,00 mq	1,00	156,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				156,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 11/05/1992	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** . Sede in ***** *****proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 354 Categoria C2 Piano S1
Dal 11/05/1992 al 22/12/2022	1.***** SEDE IN***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** . Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 354, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 17 mq Rendita € 43,02 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	354	6	C2		17 mq		43,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste piena corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'edificio vedere descrizione Bene n.1.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in asfalto, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo. In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è utilizzato come posti auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gilberto Colaelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/01/1983	3356	1A



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere descrizione in Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA



La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Titoli edilizi: vedere descrizione in Bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza catastale e regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia. L'immobile è attualmente difforme dal progetto di concessione che prevedeva la suddivisione in singole cantine. Non esistono partizioni interne all'immobile, non esistono bagno e antibagno presenti nel catastale (ma non nel progetto approvato), l'immobile è a pianta libera ed è utilizzato come posti auto. La consistenza dichiarata in catasto è completamente difforme (17 mq) rispetto alla planimetria catastale e alla reale consistenza dell'immobile. Sempre nella planimetria catastale viene erroneamente indicata a confine la scala E mentre la scala di confine risulta essere la scala F.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi, lavori deliberati, contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile. E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



LOTTO 4



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 355, zc 6 cat. C/2 cl 6 consistenza 98 mq, rc € 248,00, piazzale Hegel n.18, interno B piano S1.

L'immobile confina con vano scala G, cantina interno A, terrapieno su due lati, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala G, cantina interno A, terrapieno su due lati, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	106,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	2,60 m	S1
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 11/05/1992	1.*****SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 355, Zc. 6 Categoria C2 Piano S1
Dal 11/05/1992 al 22/12/2022	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 355, Zc. 6 Categoria C2 Cl.6, Cons. 98 mq Rendita € 248,00 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	355	6	C2	6	98 mq		248 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'edificio vedere descrizione Bene n.1.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in asfalto, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo. In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è utilizzato come posti auto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** ***** Sede in ***** *****, proprietà' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gilberto Colalelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		20/01/1983	3356	1A	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
 Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
 Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.098.741,39
 A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
 Contro *****
 Capitale: € 1.549.370,69
 Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
 Data: 15/12/1983
 N° repertorio: 2312
 Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
 Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
 Quota: 1/1
 A favore di *****
 Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere descrizione in Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



Titoli edilizi: vedere descrizione in Bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste corrispondenza catastale e regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia. L'immobile è attualmente difforme dal progetto di concessione che prevedeva la suddivisione in singole cantine. Non esistono partizioni interne all'immobile, non esistono bagno e antibagno presenti nel catastale (ma non nel progetto approvato), non è presente la chiostrina delimitata da pareti e l'area scoperta (a cielo aperto) è spostata rispetto al progetto e al catastale. L'immobile è a pianta libera ed è utilizzato come posti auto. La consistenza dichiarata in catasto è difforme rispetto alla planimetria catastale e alla reale consistenza dell'immobile.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi, lavori deliberati, contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile. E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



LOTTO 5



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 103, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S-1.

L'immobile confina con vano scala E, posti auto, cantina n.E14, corridoio comune, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con vano scala E, terrapieno, cantina n. E14, corridoio comune, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	6,75 mq	1,00	6,75 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2015	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 103, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/12/2022	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 103, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 17,66 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	103	6	C2	7	6 mq	6 mq	17,66 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



non sussiste piena corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'edificio vedere descrizione Bene n.1.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo. In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** *****	convenzione			
	*****Sede in *****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	***** proprietà' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	notaio Gilberto Colalelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/01/1983	3356	1A



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere descrizione in Bene n.1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Titoli edilizi: vedere descrizione in Bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste piena corrispondenza catastale e piena regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi, lavori deliberati, contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile. E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



LOTTO 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 104, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 10 mq, sup. catastale 10 mq rc € 29,44, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1.

L'immobile confina con cantina n. E7, corridoio comune, vano scala E, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

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

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina con cantina n.E7, corridoio comune, vano scala E, salvo se altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,50 mq	11,70 mq	1,00	11,70 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 01/01/1992	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 0,05 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 10 mq Rendita € 29,44 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 21/12/2022	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3.***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 104, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 10 mq Superficie catastale 10 mq Rendita € 29,44 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	104	6	C2	7	10 mq	10 mq	29,44 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

non sussiste piena corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'edificio vedere descrizione Bene n.1.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo. In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da un condomino senza titolo.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** ***** Sede in ***** ***** proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gilberto Colalelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/01/1983	3356	1A

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021

Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere descrizione in Bene n.1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Titoli edilizi: vedere descrizione in Bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste piena corrispondenza catastale e piena regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi, lavori deliberati, contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile. E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



LOTTO 7



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1

DESCRIZIONE

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E.

L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 105, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1.

L'immobile confina con posti auto, vano scala E, corridoio comune, salvo se altri.

Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57.

La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

La vendita del bene potrebbe essere 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.

TITOLARITÀ

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

- ~~AAA~~**** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

CONFINI



L'immobile confina con posti auto, vano scala E, corridoio comune, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,00 mq	6,75 mq	1,00	6,75 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				6,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 09/11/2015	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 105, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Piano S1
Dal 09/11/2015 al 22/12/2022	1.***** SEDE IN ***** proprietà' 1000/1000; 2.COMUNE DI ROMAS sede in ROMA (RM) 02438750586 proprietà' per l'area 3***** ***** Sede in ***** ***** proprietà' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 282, Part. 265, Sub. 105, Zc. 6 Categoria C2 Cl.7, Cons. 6 mq Superficie catastale 6 mq Rendita € 17,66 Piano S1

I titolari catastali non 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
	282	265	105	6	C2	7	6 mq	6 mq	17,66 €	S1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste piena corrispondenza catastale, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è mediocre.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle condominiali indicate nel regolamento di condominio allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si hanno notizie di servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per l'edificio vedere descrizione Bene n.1.

L'immobile in esecuzione ha pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo. In mediocre stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/01/1983 al 21/12/2022	***** ***** ***** Sede in ***** *****, proprietà' 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: *****	convenzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gilberto Colalelli di Roma	18/01/1983	69171	14005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	01/02/1983	7452	5839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			20/01/1983	3356	1A



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 05/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Vedere descrizione in Bene n.1.



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Titoli edilizi: vedere descrizione in Bene n.1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non sussiste piena corrispondenza catastale e piena regolarità edilizia, sono presenti difformità di consistenza e altezza, dovrà essere presentata una CILA in sanatoria ed una variazione catastale DOCFA, compresa toponomastica, successiva alla pratica edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si ha contezza di vincoli ed oneri condominiali in quanto nonostante ripetute richieste l'amministratore non ha mai risposto per quanto riguarda oneri pregressi, lavori deliberati, contenziosi e nemmeno per quanto riguarda le quote millesimali attribuite all'immobile. E' stato depositato e registrato il regolamento di condominio redatto dal notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma in data 30 ottobre 1985 rep. 5346 raccolta 2803, registrato in Atti Pubblici Roma 1 in data 18/11/1985 al n. 50099 serie 1B, trascritto a Roma 1 in data 23/11/1985 al n. 77804/54809, in allegato.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 25, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 8 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala A piano S1. L'immobile confina con vano scala A, terrapieno, cantina n.14, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es.Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.932,50

Considerazioni generali:

Al fine di determinare quale sia il valore commerciale dell'immobile in questione, il sottoscritto Esperto ritiene che, tra i metodi di stima attualmente usati, si debba nel caso in esame effettuare la valutazione usando il metodo del più probabile valore di mercato. Dall'analisi effettuata si perviene all'indice del prezzo di stima a metro quadro di superficie lorda. L'immobile è stato quindi valutato con il metodo di stima sintetico comparativo detto anche metodo del confronto. Il procedimento di stima con tale metodo consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili di cui si conosce il prezzo della compravendita in una normale contrattazione. L'Esperto rimette la sua stima al metro di giudizio che si riscontra empiricamente sul mercato. A tal fine, dopo aver visionato gli immobili oggetto della procedura esecutiva, avendo particolare riguardo alle strutture, alle caratteristiche costruttive, agli impianti e finiture, al taglio, sono continuate le operazioni peritali in zona in zona con indagini di mercato presso alcune agenzie immobiliari, e privati che avevano posto in vendita immobili simili o assimilabili per parametro a quello oggetto di relazione. I valori sono stati anche confrontati con quelli della stampa specializzata e delle agenzie immobiliari. Si è anche provveduto al confronto con i dati della Banca Dati Immobiliare OMI dell'Agenzia del territorio, I° semestre 2022 e con i dati della pubblicazione Tecnoborsa (Borsa Immobiliare di Roma) del II° semestre 2022. Dopo aver preso visione dei dati sopra esposti, si è ottenuto il valore di mercato, che qui viene esplicitato.

Attuale valore di libero mercato dell'immobile:

In base alle considerazioni appena esposte e alle ricerche di mercato riscontrati in zona, il valore delle cantine viene parametrato al valore degli immobili residenziali, in quota parte (20% del valore al mq) . I valori delle abitazioni oscillano da un minimo di € 2.000,00 ad un massimo di € 2.600,00 al mq per immobili simili. Abbiamo invece dei valori che vanno da € 1.850,00 ad un massimo di €2.600,00 al mq secondo OMI - I semestre 2022, (l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57) mentre lo stesso valore oscilla tra € 1.900,00 a € 2.200,00 al mq secondo Tecnoborsa II° semestre 2022 (Q29 Ponte Mammolo). Nel caso specifico la valutazione risente positivamente per il buono stato generale di manutenzione esterno dell'edificio, delle parti comuni, e negativamente per lo stato di manutenzione interno all'immobile. Bisogna altresì considerare che:

1. I tassi di interesse sono in forte rialzo e tale circostanza può disincentivare il ricorso al finanziamento per l'acquisto di immobili; 2. i tassi di inflazione molto consistenti, d'altro canto, possono spingere ad una corsa all'investimento immobiliare soprattutto per chi dispone di liquidità;

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato



agli immobili residenziali (25% di € 2.200,00/mq) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1	7,15 mq	550,00 €/mq	€ 3.932,50	100,00%	€ 3.932,50
				Valore di stima:	€ 3.932,50

Valore INIZIALE di stima: € 3.932,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 1.340,00 in ct

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 41, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 7 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala B piano S1. L'immobile confina con vano scala B, terrapieno, cantina n.C7, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 41, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.932,50

Vedere descrizione in Bene n.1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato agli immobili residenziali (25%) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1	7,15 mq	550,00 €/mq	€ 3.932,50	100,00%	€ 3.932,50
				Valore di stima:	€ 3.932,50



Valore INIZIALE di stima: € 3.932,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastali	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 1.340,00 in ct

LOTTO 3

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 354, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 17 mq, rc € 43,98, piazzale Hegel n.18, interno A piano S1. L'immobile confina con vano scala F, cantina interno B, terrapieno, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 354, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 85.800,00

Vedere descrizione in Bene n.1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato agli immobili residenziali (25%) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1	156,00 mq	550,00 €/mq	€ 85.800,00	100,00%	€ 85.800,00
				Valore di stima:	€ 85.800,00

Valore INIZIALE di stima: € 85.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 73.000,00 in ct



LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 355, zc 6 cat. C/2 cl 6 consistenza 98 mq, rc € 248,00, piazzale Hegel n.18, interno B piano S1. L'immobile confina con vano scala G, cantina interno A, terrapieno su due lati, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 355, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 60.500,00

Vedere descrizione in Bene n.1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato agli immobili residenziali (25%) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1	110,00 mq	550,00 €/mq	€ 60.500,00	100,00%	€ 60.500,00
				Valore di stima:	€ 60.500,00

Valore INIZIALE di stima : € 60.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	4000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 51.000,00 in ct

LOTTO 5

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 103, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S-1. L'immobile confina con vano scala E, posti auto, cantina n.E14, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano),



parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 103, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.712,50

Vedere descrizione in Bene n.1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato agli immobili residenziali (25%) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1	6,75 mq	550,00 €/mq	€ 3.712,50	100,00%	€ 3.712,50
				Valore di stima:	€ 3.712,50

Valore INIZIALE di stima: € 3.712,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 1.140,00 in ct

LOTTO 6

Bene N° 6 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 104, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 10 mq, sup. catastale 10 mq rc € 29,44, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1. L'immobile confina con cantina n.E7, corridoio comune, vano scala E, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 104, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 6.435,00

Vedere descrizione in Bene n.1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato agli immobili residenziali (25%) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1	11,70 mq	550,00 €/mq	€ 6.435,00	100,00%	€ 6.435,00
				Valore di stima:	€ 6.435,00

Valore INIZIALE di stima: € 6.435,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 3.600,00 in ct

LOTTO 7

Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 105, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1. L'immobile confina con posti auto, vano scala E, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 105, Zc. 6, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 3.712,50

Vedere descrizione in Bene n.1.

In funzione della descrizione maggiormente esaustiva dell'immobile avvenuta nei paragrafi precedenti, il sottoscritto Esperto ritiene che si possano applicare come valore unitario per mq. di superficie, parametrato agli immobili residenziali (25%) lorda la cifra di euro 550,00 al lordo dei deprezzamenti che vedremo in seguito

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Cantina Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1	6,75 mq	550,00 €/mq	€ 3.712,50	100,00%	€ 3.712,50
				Valore di stima:	€ 3.712,50



Valore INIZIALE di stima: € 3.712,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	2200,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore finale di stima: € 1.140,00 in ct

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 13/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bagnara Gian Luca



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 25, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 8 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala A piano S1. L'immobile confina con vano scala A, terrapieno, cantina n.14, corridoio comune, salvo se altri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: PRG: Secondo il nuovo PRG di Roma approvato con DCC n.18 del 12/02/08 l'immobile ricade in area avente destinazione urbanistica: Sistema insediativo - Citta' consolidata - Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3, NTA artt. 44, 45, 48. Carta qualità: nulla Rete ecologica: nulla PTPR: Tav A: paesaggio degli insediamenti urbani Tav B: aree urbanizzate del PTPR.

Prezzo base d'asta: € 1.340,00 in ct

LOTTO 2

Bene N° 2 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 41, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 7 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala B piano S1. L'immobile confina con vano scala B, terrapieno, cantina n.C7, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 41, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione in Bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 1.340,00 in ct

LOTTO 3

Bene N° 3 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 354, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 17 mq, rc € 43,98, piazzale Hegel n.18, interno A piano S1. L'immobile confina con vano scala F, cantina interno B, terrapieno, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 354, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione in Bene n.1.



Prezzo base d'asta: € 73.000,00 in ct

LOTTO 4

Bene N° 4 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 355, zc 6 cat. C/2 cl 6 consistenza 98 mq, rc € 248,00, piazzale Hegel n.18, interno B piano S1. L'immobile confina con vano scala G, cantina interno A, terrapieno su due lati, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 355, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione in Bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 51.000,00 in ct

LOTTO 5

Bene N° 5 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 103, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S-1. L'immobile confina con vano scala E, posti auto, cantina n.E14, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 103, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione in Bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 1.140,00 in ct

LOTTO 6

Bene N° 6 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 104, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 10 mq, sup. catastale 10 mq rc € 29,44, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1. L'immobile confina con cantina n.E7, corridoio comune, vano scala E, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 104, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Vedere descrizione in Bene n.1.



Prezzo base d'asta: € 3.600,00 in ct

LOTTO 7

Bene N° 7 - Cantina ubicata a Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1

Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 105, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1. L'immobile confina con posti auto, vano scala E, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 105, Zc. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Vedere descrizione in Bene n.1.

Prezzo base d'asta: € 1.140,00 in ct



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 642/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.340,00

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 25, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	7,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 25, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 8 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala A piano S1. L'immobile confina con vano scala A, terrapieno, cantina n.14, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es.Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.340,00

Bene N° 2 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 41, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	7,15 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 41, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 7 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.18, scala B piano S1. L'immobile confina con vano scala B, terrapieno, cantina n.C7, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.000,00

Bene N° 3 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno A, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 354, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	156,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 354, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 17 mq, rc € 43,98, piazzale Hegel n.18, interno A piano S1. L'immobile confina con vano scala F, cantina interno B, terrapieno, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.000,00

Bene N° 4 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, interno B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 355, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	110,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato, interno A. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 355, zc 6 cat. C/2 cl 6 consistenza 98 mq, rc € 248,00, piazzale Hegel n.18, interno B piano S1. L'immobile confina con vano scala G, cantina interno A, terrapieno su due lati, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.140,00

Bene N° 5 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 103, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	6,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 103, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S-1. L'immobile confina con vano scala E, posti auto, cantina n.E14, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.600,00

Bene N° 6 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.18, scala E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 104, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	11,70 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala B. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 104, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 10 mq, sup. catastale 10 mq rc € 29,44, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1. L'immobile confina con cantina n.E7, corridoio comune, vano scala E, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		



Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.140,00

Bene N° 7 - Cantina			
Ubicazione:	Roma (RM) - Piazzale Hegel n.20, scala E, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 282, Part. 265, Sub. 105, Zc. 6, Categoria C2	Superficie	6,75 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo è mediocre.		
Descrizione:	Diritto di piena proprietà in quota 1/1 di porzione di fabbricato sito in Roma, Piazzale Hegel civici n.18 e 20, e precisamente: cantina sita al piano primo interrato della scala E. L'immobile è distinto nel NCEU di Roma al Fg 282, part. 265, sub 105, zc 6 cat. C/2 cl 7 consistenza 6 mq, sup. catastale 6 mq rc € 17,66, piazzale Hegel n.20, scala E piano S1. L'immobile confina con posti auto, vano scala E, corridoio comune, salvo se altri. Secondo OMI, semestre 1 del 2022, l'area ricade in zona periferica Nomentano, viale Kant, codice zona D57. La zona è interna al GRA, loc. Ponte Mammolo, periferica e limitrofe alla via Nomentana e via Kant. In zona sono presenti tutti i principali servizi, zone commerciali, scuole, parchi urbani (es. Parco di Aguzzano), parcheggi pubblici a raso. I mezzi di trasporto pubblici sono solo quelli di superficie.		
Vendita soggetta a IVA:	Potrebbe essere soggetta ad IVA		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.18, SCALA A, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

BENE N° 2 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.18, SCALA B, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021

Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.18, INTERNO A, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983

Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035

Quota: 1/1

Importo: € 3.098.741,39

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Contro *****

Capitale: € 1.549.370,69

Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma

Data: 15/12/1983

N° repertorio: 2312

Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021

Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

BENE N° 4 - CANTINA UBICATA A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.18, INTERNO B, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983

Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035

Quota: 1/1

Importo: € 3.098.741,39

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA



Contro *****

Capitale: € 1.549.370,69

Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma

Data: 15/12/1983

N° repertorio: 2312

Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021

Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

BENE N° 5 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.20, SCALA E, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo

Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983

Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035

Quota: 1/1

Importo: € 3.098.741,39

A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Contro *****

Capitale: € 1.549.370,69

Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma

Data: 15/12/1983

N° repertorio: 2312

Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021

Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041

Quota: 1/1

A favore di *****

Contro *****

BENE N° 6 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.18, SCALA E, PIANO S1



Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

BENE N° 7 - CANTINA UBIcata A ROMA (RM) - PIAZZALE HEGEL N.20, SCALA E, PIANO S1

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo
Iscritto a Roma 1 il 22/12/1983
Reg. gen. 87905 - Reg. part. 11035
Quota: 1/1
Importo: € 3.098.741,39
A favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro *****
Capitale: € 1.549.370,69
Rogante: notaio Guido Bolognesi di Roma
Data: 15/12/1983
N° repertorio: 2312
Note: NB: ipoteca rinnovata in data 25/11/2003 al n. 103596 reg. gen. 103596 e part. 28334 per € 619.718,28 a garanzia di un debito di € 309.874,14 a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 01/07/2021
Reg. gen. 86203 - Reg. part. 60041



Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

ALLEGATI

-  01_visura catastale sub 25 part. 265
-  02_visura catastale sub 41 part. 265
-  03_visura catastale sub 103 part. 265
-  04_visura catastale sub 104 part. 265
-  05_visura catastale sub 105 part. 265
-  06_visura catastale sub 354 part. 265
-  07_visura catastale sub 355 part. 265
-  08_planimetria catastale sub 25 part. 265
-  09_planimetria catastale sub 41 part. 265
-  10_planimetria catastale sub 103 part. 265
-  11_planimetria catastale sub 104 part. 265
-  12_planimetria catastale sub 105 part. 265
-  13_planimetria catastale sub 354 part. 265
-  14_planimetria catastale sub 355 part. 265
-  15_estratto di mappa catastale
-  16_concessione edilizia n. 2314_C del 1982
-  17_variante concessione edilizia n. 1813_C del 1985
-  18_estratto del progetto approvato
-  19_atto d'obbligo
-  20_trascrizione atto d'obbligo
-  21_Convenzione comune Roma c. 
-  22_Regolamento di Condominio hegel 18_20_22
-  23_rilievo grafico comparativo sub 25
-  24_rilievo grafico comparativo sub 41
-  25_rilievo grafico comparativo sub 103
-  26_rilievo grafico comparativo sub 104
-  27_rilievo grafico comparativo sub 105
-  28_rilievo grafico comparativo sub 354
-  29_rilievo grafico comparativo sub 355
-  30_raccomandata amministratore
-  31_rilievo fotografico
-  32_visure di conservatoria elenco

