



**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva : R.G.E. 42/2024

Giudice : Dott. Stefano Palmaccio

C.T.U. A RETTIFICA PER REFUSI ALLE PAG. 11-15-20 DELLA C.T.U. DEPOSITATA

Ad integrazione della C.T.U. depositata, in allegato si trasmette nuova C.T.U. corretta, specificando che la stessa non inficia la vendita, non modifica il valore del compendio e la sua identificazione catastale.

Viene altresì trasmessa alle parti per conoscenza , con la precisazione che il C.T.U. ha provveduto all'invio della precedente C.T.U. nei termini, inviata con PEC in data 22/08/2024 con termine alle parti di far pervenire eventuali osservazione e/o note entro il 02/09/2024, osservazioni non pervenute.

Con Osservanza
25/09/2024

Il C.T.U.





TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 42/2024**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: *Dott. Stefano Palmaccio*

C.T.U.: *Dott. Giuseppe Binaccioni*

CUSTODE: *Avv. Isabella Calderai*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1 - QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 5 - ALLEGATI



1. Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato (provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc.)

A) verifichi, prima di ogni altra attività, **la completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

B) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) e sulla base dei documenti in atti l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio (es. Tizio ha acquistato il bene da Caio con atto di compravendita/donazione/eredità-accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto trascritto il...)

Effettui di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

C) In primo luogo,

- c1- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;**

se la certificazione delle trascrizione (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

- c2 - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

D) In secondo luogo,

- d1 - se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- d2 - Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

E) In terzo luogo,

- e1 - l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

- e2 - Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato



PDF Eraser Free

notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al grande G.E.

F) acquisisca, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

G) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

2. Descrizione dell'immobile pignorato

A) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.),

B) avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972(esonazione dall'imposta) e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3. Storia e identificazione catastale

A) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) **e quella contenuta nel pignoramento** evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a1 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- a2 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- a3- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

B) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

C) acquisisca ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

4. Situazione urbanistica

A) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

B) acquisisca, ove non depositati **i certificati di destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

C) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative;

D) indichi l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

E) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della



PDF Eraser Free

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. Vincoli e oneri condominiali

A) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

B) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

C) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6. Occupazione dell'immobile pignorato

A) accerti se l'immobile è libero o occupato;

B) acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

C) verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

D) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

E) valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo la differenza rispetto a tale valore.

7. Identificazione dei lotti

A) appuri, sulla scorta della comunicazione della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. **B) Valuti** se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

C) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8. Stima



PDF Eraser Free

A) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Dispone, altresì che l'esperto estimatore:

- **invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- **depositi**, in forma telematica, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito elencati. A tal fine, della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come **allegati** dovranno essere inseriti:

a) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

b) una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

c) un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip;

d) una separata e succinta descrizione del lotto ovvero dei lotti formati (con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare) in formato .rtf. o word.zip;

e), f) ecc... altri atti eventualmente acquisiti, indicandone il nome del file di che tipo di atto si tratta (es: atto di provenienza; certificato di agibilità).



PDF Eraser Free

- Intervenga all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico e depositi in quell'occasione copia cartacea della perizia e dei relativi allegati.

CAPITOLO 2 - PREMESSA

Descrizione: *Relazione Tecnica Peritale Immobili Pignorati in Comune di Fiumicino (RM) e più precisamente :*

1- EDIFICIO SU TRE PIANI CON DESTINAZIONE UFFICI E PORZIONE PIANO TERRA RISTORANTE, IN VIA PORTUENSE N.2500 E P.ZZA GEN. CARLO ALBERTO DELLA CHIESA N.43, CENSITO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI FIUMICINO AL FOG. 743 PART. 24 SUB.506, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA C/1, RENDITA CATASTALE EURO 19.359,39.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	16/04/2024	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	16/04/2024 17/04/2024 17/06/2024	Visure Catastali e Planimetrie	A
	Conservatoria-Telematico-	20/04/2024	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google maps	20/08/2024	Stralcio Ortofoto	C
REGIONE LAZIO	-----			
C.T.U.	Rappresentazione Grafica	20/08/2024	Elaborato Grafico	D
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Urbanistica Accesso Agli Atti	Positivo		



PDF Eraser Free

AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	<i>Visure catastali e planimetrie</i>		A
	Pubblicità Immobiliare			/
	Locazioni	<i>nessuna</i>		/
ANAGRAFE	Comune di FIUMICINO	Soggetto Giuridico		/
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	<i>Atto a Rogito Notaio Federico Labate del 01/07/2020 reop. N.7822</i>		E
	Atto Ultraventennale	<i>Presente nel Fascicolo Telematico a firma Notaio Fabio Orlandi</i>		/
ACCESSI SULL'IMMOBILE	29/04/2024 14/05/2024 02/07/2024 16/07/2024	<i>Positivo</i>		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Certificato Usi Civici	//	<i>Esente da usi civici per effetto verbale seduta del 10/06/1999 – conferenza servizi prot. 32217 del 29/05/2003 -</i>	F
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	29/10/2024		/
SEGNALAZIONI AL GIUDICE				/
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratti di locazione		<p>1) Locazione con decorrenza dal 01/07/2020 di durata anni 6 (uso Uffici) rinnovabili, tra la</p> <p>– locatrice e _____</p> <p>conduttrice,</p> <p>ora _____ per la porzione di immobile uso Uffici- canone annuo Euro 100.000,00 da corrispondere in rate trimestrali scadenti il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre. Versato deposito cauzionale di Euro 100.000,00 alla data della stipula del contratto di locazione, cauzione che sarà</p>	/



		<p>restituita alla riconsegna dell'immobile previa verifica dello stato dell'immobile. Allegato "I" ; 2) Locazione con decorrenza dal 01/08/2020 di durata 6 anni rinnovabili, tra la soc. locatrice e la conduttrice per la porzione al Piano Terra Allegato "L" ; 3) Affitto Ramo di Azienda con scrittura privata redatta da Notaio Infelini Ilaria Virginia Registrato a Roma 2 il 17 Giugno 2024 al n.20017, la Soc. ha ceduto il ramo d'azienda alla soc. Allegato "M"</p>	
		No	/

CAPITOLO 4 - RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE E DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE DEL BENE PIGNORATO (PROVENIENZA, TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, ECC.)

Quesito 1.A)

Completezza della documentazione art. 567, 2° comma c.p.c.

	Presente in atti	Data indagine	Non presente in atti	Completezza (d1 e d2)
Certificato ipotecario - vedi quesito 1.C)-c1	SI	20/08/2024		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	20/08/2024		SI
Segnalazioni al Giudice: NESSUNA				

Quesito 1.B) 1.G)

- **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

2- 1. -

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI:
- Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 23/02/2024 reg.part. 7222, reg. gen. 9655, pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 479 del 19/02/2024.



PDF Eraser Free

ISCRIZIONI (Allegato "B"): <ul style="list-style-type: none">- Del 12/10/2020 reg. part.6830, reg. gen. 41561 Pubblico Ufficiale Labate Federico rep. 8379/6817 del 09/10/2020 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario;- Del 21/11/2023 reg.part.9521, reg. gen. 63748 Pubblico Ufficiale Orlandi Fabio rep. 26022/16411 del 20/11/2023 Ipoteca Volontaria derivante da Costituzione di Ipoteca Volontaria.
TRASCRIZIONI (Allegato "B") : <ul style="list-style-type: none">- Del 22/07/2020 reg. part. 20402, reg. gen. 29268 Pubblico Ufficiale Labate Federico Rep. 7822/6345 del 01/07/2020 – Atto tra Vivi Compravendita- Del 23/02/2024 reg. part.7222, reg. gen. 9655 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 479 del 19/02/2024 – Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento immobili.
SEQUESTRI: NO
SENTENZE GIUDIZIALI: SI
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO : -

- **Elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio**

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
Agenzia del Demanio	Come da Relazione Notarile Allegato "G"
PROVENI/ENZA (1. F): - <i>Sente</i>	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: come da Relazione Notarile all.to "G"	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: - Ente Giuridico

-e2 – Certificato di matrimonio: -
--

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI PIGNORATI

Quesito 2.A)



PDF Eraser Free

DESCRIZIONE IMMOBILE N.1 FOG. 743 PART. 24 Sub.506

Immobile	Tipo : EDIFICIO SU TRE PIANI CON DESTINAZIONE UFFICI E PORZIONE PIANO TERRA RISTORANTE	
COMUNE	Fiumicino (RM)	
VIA / CIVICO	Via Portuense n.2500 e Piazza Gen. Carlo Alberto della Chiesa n.43	
PIANO/INTERNO	Piano T/1/2	
	UNITÀ AMBIENTALE	SUPERF. CALPESTABILE
	Uffici Piano T/1/2	mq. 538,71
	Ristorante Piano Terra	mq. 170,06

TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE **MQ.708,77**

Accessori dell'immobile: **SUPERF. CALPESTABILE**
Terrazzi

TOTALE SUPERFICIE **MQ.218,90**

RILIEVO/ ELABORATO GRAFICO Allegato : "D"
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Allegato : "H"

CONFINI

Via Dante Travagliati, part. 1765 Fog. n. 28

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Zona	Categ	Class	Consist	Superficie catastale	Rendita
743	24	506	2 cens	C/1	7 e	850 mq	Totale: mq. 850,00	€ 19.359,39

Indirizzo: Via Portuense n.2500 e Piazza Gen. Carlo Alberto della Chiesa n.43 Fiumicino (Rm)

CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare è composta di tre piani fuori terra di cui :

- Destinazione uffici porzione piano terra, 1°e 2° con ingresso su Piazza Gen. Carlo Alberto della Chiesa n.43
- Destinazione Ristorante porzione al piano terra sul lato di Via Portuense n.2500

Dalla verifica effettuata confrontando i titoli edilizi ricevuti e lo stato di fatto ho riscontrato le seguenti difformità edilizie :

a) Piano Terra porzione destinazione Uffici

- 1- Diversa distribuzione spazi interni ;

b) Piano Primo porzione destinazione Uffici

- 1- Diversa Distribuzione spazi interni
- 2- Apertura di una finestra ;
- 3- Tamponatura con Copertura in metallo di n.2 terrazzi trasformati in uffici;
- 4- Tamponatura con Copertura in metallo porzione di terrazzo trasformato in corridoio;



c) Piano Secondo destinazione Uffici

- 1- Diversa distribuzione spazi interni;
- 2- Tamponatura con Copertura in metallo del terrazzo con tramezzature interne in metallo e vetro atte a creare nuovi spazi uso ufficio attualmente non ultimato con presenza di pavimento in corso di realizzazione.

Gli abusi di cui ai punti “ A1, B1, C1” sono sanabili mediante Accertamento tecnico di Conformità ai sensi del DPR380/2001, Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22 e art. 19 la cui sanzione va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, nel caso specifico in via cautelativa viene considerata una sanzione pari ad **Euro 10.000** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad euro **150,00**, onere per prestazione professionale che comprende sia la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune che la variazione Catastale per un importo di **Euro 3.500,00,- Per un totale di Euro 18.650,00**

- Per quanto concerne le demolizioni come precedentemente descritto per le opere non sanabile è stato stimato un costo pari ad euro 151.500,00 che comprende anche le demolizioni della Porzione di Ristorante al Piano Terra (porticati)

d) Piano Terra Destinazione Ristorante :-

- 1- Diversa distribuzione spazi interni
- 2- Realizzazione porticati in legno;
- 3- Realizzazione di un locale in metallo adibito per alloggiamento celle frigo

L'abuso di cui al punti “ D1” è sanabile mediante Accertamento tecnico di Conformità ai sensi del DPR380/2001, Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22 e art. 19 la cui sanzione va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, nel caso specifico in via cautelativa viene considerata una sanzione pari ad **Euro 2.000,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad euro **150,00**, onere per prestazione professionale che comprende sia la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune che la variazione Catastale per un importo di **Euro 1.500,00**, il tutto per complessi- **Per un totale di Euro 3.650,00**

TOTALE ONERE SANATORIA	= Euro 22.300,00
TOTALE ONERE DEMOLIZIONI	= Euro 151.500,00

TOTALE DETRAZIONE	Euro 173.800,00
--------------------------	------------------------

Caratteristiche interne:

A) Uffici Piano T/1°/2°

I pavimenti sono in parte con listelli in legno di bambù e parte in marmo è grès, le finestre sono in alluminio/legno, gli intonaci sono al civile, tinteggiature a tempera.

E' dotato di impianto di climatizzazione comune a tutti i piani, l'impianto elettrico è a norma.

È dotato di videosorveglianza, impianto di rilevatore di fumi , impianto antincendio con estintori.

E' dotato di ascensore.

E' dotato di impianto fotovoltaico autonomo

Dal sopralluogo non ho riscontrato lesioni strutturali e/o cedimenti sia della parte in c.a. che delle murature

Nel complesso lo stato di manutenzione è in ottimo stato.;

B) Ristorante Piano Terra



PDF Eraser Free

E' dotato due sale , locale di deposito, tre bagni, cucina, spogliatoio, locale celle frigo, bar interno, con accesso da Via Portuense n. 2500.

Sono presenti abusi non sanabili come precedentemente descritti e abusi sanabili, il CTU fa rilevare che detta attività si svolge anche su porzione di terreno di altra proprietà

, agli atti non si avuto riscontro della legittimità dell'occupazione, ne tantomeno di autorizzazione all'occupazione, pertanto ai fini della presente C.T.U. viene preso in considerazione solo la porzione di fabbricato ricadente all'interno della proprietà, e come tale ogni intervento su altra proprietà e da considerarsi in assenza di titolo.

I pavimenti sono con listelli in legno, i servizi (cucina/bagni/ripostigli ecc) sono con pavimenti in grès.

All'interno del ristorante sono presenti porzioni con mattoni a faccia vista.

E' dotato di impianto elettrico a norma, gli intonaci sono al civile, le tinteggiature sono in parte a tempera e in parte con tinta lavabile.

E' dotato di impianto di climatizzazione autonomo.

Sono presenti abusi edilizi non sanabili come precedentemente descritti , e diversa distribuzione interna sanabile.

Dal sopralluogo non riscontrato lesioni strutturali e/o cedimenti sia sulla parte in muratura che in quella in c.a.

Nel complesso si può definire in ottimo stato.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Trattasi di edificio su tre piani (T-1-2) con ingresso da via Portuense n.2500 e da Piazza Gen. C. Alberto della Chiesa n. 43(parcheggio antistante l'edificio).

L'edificio è realizzato in parte in muratura ordinaria/struttura in c.a.

Le finiture esterne sono in parte con intonaco al civile e tinteggiatura con silicati con isolamento termico a cappotto , parte con lastre in plastica color legno a facciavista, vetrate con telai in metallo (vano scala) .

Sono presenti Abusi Edilizi nella fattispecie la tamponatura dei terrazzi al piano 1° e Piano 2°, non sanabili per i quali si deve intervenire con la demolizione, il cui importo è stato determinato in appresso.

Si evidenzia inoltre che rispetto alla planimetria catastale e lo stato di fatto sono state eseguite opere su altra proprietà, nella fattispecie;

- al piano terra porzione dell'edificio pignorato è destinato a Ristorante con contratto di locazione, dove sono presenti porticati in legno, in parte a ridosso del confine sia di proprietà che stradale Via Portuense n.2500 da un lato e sull'altro lato (ovest) che oltre che essere a confine invade altra proprietà.

Il CTU precisa che quanto sopra dagli atti ricevuti risulta essere presentata una CILA prot. 2020.100827 del 04/08/2020 avente ad oggetto "*allestimento spazi esterni mediante posa in opera strutture di facile rimozione*", la facile rimozione non risulta in quanto ancorate a terra e sulla parete verticale del fabbricato con struttura intelaiata in legno (porticati) e vetrate con pannelli richiudibili a pacchetto, e come già detto non rispettano le distanze dai confini, dal filo stradale ed inoltre invade altra proprietà.

Il C.T.U. inoltra fa presente che non trova applicazione l'art. 33 comma 2 del D.P.R. 380/2001 in quanto la demolizione non implica la staticità dell'immobile.

L'edificio è dotato di impianto fotovoltaico sulla copertura piana autonomo, non realizzato con gli incentivi derivanti dal Superbonus.

Visti gli abusi non sanabili quali :



PDF Eraser Free

- Demolizione porticati della porzione Ristorante;
- Demolizione di un piccolo locale ad uso del ristorante (esterno adiacente la cucina) in metallo;
- Scalinata al piano terra in metallo per accesso agli uffici al piano 1°;
- Le tamponature e le coperture dei terrazzi al piano 1° porzione uffici;
- La tamponatura le tramezzature interne in metallo, la copertura in metallo al piano 2° porzione uffici;

Ho calcolato un onere di spesa, comprensivo di ponteggi, demolizioni, trasporto a discarica, onere per la demolizione per complessivi Euro 151.500,00 arrotondata a **Euro 151.500,00**, importo che sarà decurtato dal valore di mercato del bene.

Nel suo complesso lo stato manutentivo e di conservazione è in buono stato.

Quesito 2.B)

Art. 10 D.P.R. 633/1972 – Vendita esente da IVA .

Immobilie : in Comune di Fiumicino in Via Portuense n.2500 con ingresso anche da Piazza Gen. Carlo Alberto della Chiesa n. 43, censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Fog. n.743 part.24 sub.506 categoria C/1, classe 7 Consistenza 850 mq., Rendita Catastale Euro 19.359,39 assoggettato alle imposte di legge.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

Vi è corrispondenza

Difficoltà tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

-a1: NO

Quesito 3.B)

Aggiornamento del catasto

Necessita di Aggiornamento dopo aver provveduto alla Sanatoria relativa alle modifiche interne eseguite in assenza di titolo abilitativo e alle demolizioni delle opere abusive non sanabili.

Quesito 3.C)

Acquisizione delle mappe censuarie

Le mappe catastali sono state reperite con sistema informatico – Allegato “A”

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Quesito 4.A) - PRG



PDF Eraser Free

Strumento urbanistico comunale:

Zona "C" sottozona "C2a" zone di nuova edificazione all'interno e/o coincidenti con ambiti già sottoposti a pianificazione preposta al recupero urbanistico.

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

//

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

l'Edificio è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1- Edificio edificato ante 1/09/1967;
- 2- Concessione Edilizia in Sanatoria rich. Prot. 0090959/86 pratica 540/S/2008 rilasciata il 13/08/2010;
- 3- Scia prot. 67041 del 18/08/2010;
- 4- Dia del 17/06/2010 prot. 507772;
- 5- Cila protocollo2020.100827;
- 6- Scia prot. 4563 del 18/01/2016
- 7- Agibilità ristorante Piano Terra richiesta del 13/08/2010 prot. 66089;
- 8- Dichiarazione inizio attività Ristorante/Bar comunicazione del 28/08/2016 comunicato con Pec da _____) in data 09/08/2016.

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

è stata rilasciata abitabilità in data 24/04/1981 Certificato n.30

Quesito 4.E) – Violazione della normativa urbanistico-edilizia

Difficoltà edilizie, sanabilità e costi

Dalla Verifica effettuata risulta;

Dalla verifica effettuata confrontando i titoli edilizi ricevuti e lo stato di fatto ho riscontrato le seguenti difficoltà edilizie :

e) Piano Terra porzione destinazione Uffici

- 2- Diversa distribuzione spazi interni ;

f) Piano Primo porzione destinazione Uffici

- 5- Diversa Distribuzione spazi interni
- 6- Apertura di una finestra ;
- 7- Tamponatura con Copertura in metallo di n.2 terrazzi trasformati in uffici;
- 8- Tamponatura con Copertura in metallo porzione di terrazzo trasformato in corridoio;

g) Piano Secondo destinazione Uffici

- 3- Diversa distribuzione spazi interni;
- 4- Tamponatura con Copertura in metallo del terrazzo con tramezzature interne in metallo



PDF Eraser Free

e vetro atte a creare nuovi spazi uso ufficio attualmente non ultimato con presenza di pavimento in corso di realizzazione.

Gli abusi di cui ai punti "A1, B1, C1" sono sanabili mediante Accertamento tecnico di Conformità ai sensi del DPR380/2001, Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22 e art. 19 la cui sanzione va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, nel caso specifico in via cautelativa viene considerata una sanzione pari ad **Euro 10.000** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad euro **150,00**, onere per prestazione professionale che comprende sia la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune che la variazione Catastale per un importo di **Euro 3.500,00,- Per un totale di Euro 18.650,00**

- Per quanto concerne le demolizioni come precedentemente descritto per le opere non sanabile è stato stimato un costo pari ad euro 151.500,00 che comprende anche le demolizioni della Porzione di Ristorante al Piano Terra (porticati)

h) Piano Terra Destinazione Ristorante :-

- 4- Diversa distribuzione spazi interni
- 5- Realizzazione porticati in legno;
- 6- Realizzazione di un locale in metallo adibito per alloggiamento celle frigo

L'abuso di cui al punti " D1" è sanabile mediante Accertamento tecnico di Conformità ai sensi del DPR380/2001, Legge Regione Lazio n.15/2008 art. 22 e art. 19 la cui sanzione va da un minimo di Euro 1.000,00 ad un massimo di Euro 10.000,00, nel caso specifico in via cautelativa viene considerata una sanzione pari ad **Euro 2.000,00** a cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari ad euro **150,00**, onere per prestazione professionale che comprende sia la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune che la variazione Catastale per un importo di **Euro 1.500,00**, il tutto per complessi- **Per un totale di Euro 3.650,00**

TOTALE ONERE SANATORIA = Euro 22.300,00
TOTALE ONERE DEMOLIZIONI = Euro 151.500,00

TOTALE DETRAZIONE Euro 173.800,00

5. VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Quesito 5.A) – Vincoli sui beni pignorati

	Esistente	Non esistente
<i>Vincolo artistico:</i>		X
<i>Vincolo storico:</i>		X
<i>Vincolo alberghiero di inalienabilità:</i>		X
<i>Vincolo di indivisibilità:</i>		X

Quesito 5.B) –

Spese fisse di gestione o manutenzione: ///

Spese straordinarie già deliberate:///



Spese condominiali: non è presente condominio
Altro: ///

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici
Non gravato da Usi come da Determina del Comune di Fiumicino “F”

6. OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell’immobile

	Libero	Occupato
UFFICI PIANO T/1/2		S.p.A.
RISTORANTE PIANO TERRA porzione		Soc.

Quesito 6.B) – Possesso dell’immobile

Immobile	Intestatarario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Edificio		- Del 22/07/2020 reg. part. 20402, reg. gen. 29268 Pubblico Ufficiale Labate Federico Rep. 7822/6345 del 01/07/2020 – Atto tra Vivi Compravendita	- Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 23/02/2024 reg. part. 7222, reg. gen. 9655, pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 479 del 19/02/2024.

Quesito 6.C) – Atti privati o contratti di locazione sull’immobile

Descrizione: 1) **Locazione** con decorrenza dal 01/07/2020 di durata anni 6 (uso Uffici) rinnovabili, tra _____ – locatrice e _____ conduttrice, ora _____ la porzione di immobile uso Uffici- canone annuo Euro 100.000,00 da corrispondere in rate trimestrali scadenti il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre. Versato deposito cauzionale di Euro 100.000,00 alla data della stipula del contratto di locazione, cauzione che sarà restituita alla riconsegna dell’immobile previa verifica dello stato dell’immobile.
Allegato “I” ;
2) **Locazione** con decorrenza dal 01/08/2020 di durata 6 anni rinnovabili, tra la soc. _____ locatrice e la Soc. _____ conduttrice (Ristorante _____) per la porzione al Piano Terra **Allegato”L”**;
3) **Affitto Ramo di Azienda** con scrittura privata redatta da Notaio Infelini Ilaria Virginia Registrato a Roma 2 il 17 Giugno 2024 al n.20017, la _____ ha ceduto il ramo d’azienda alla soc. _____ **Allegato “M”**



Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	<p>1) Locazione con decorrenza dal 01/07/2020 di durata anni 6 (uso Uffici) rinnovabili, tra la locatrice e la conduttrice, ora srl per la porzione di immobile uso Uffici- canone annuo Euro 100.000,00 da corrispondere in rate trimestrali scadenti il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre. Versato deposito cauzionale di Euro 100.000,00 alla data della stipula del contratto di locazione, cauzione che sarà restituita alla riconsegna dell'immobile previa verifica dello stato dell'immobile. Allegato "I" ;</p> <p>2) Locazione con decorrenza dal 01/08/2020 di durata 6 anni rinnovabili, tra la soc. - locatrice e la Soc. conduttrice (Ristorante) per la porzione al Piano Terra Allegato "L";</p> <p>3) Affitto Ramo di Azienda con</p>	<p>- Trascritto presso la Conservatoria di Civitavecchia in data 23/02/2024 reg.part. 7222, reg. gen. 9655, pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 479 del 19/02/2024.</p>	/	



	scrittura privata redatta da Notaio Infelini Ilaria Virginia Registrato a Roma 2 il 17 Giugno 2024 al n.20017, la ... ha ceduto il ramo d'azienda alla Allegato "M"			
--	--	--	--	--

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

<i>Descrizione:</i>
<i>Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale</i> N.N.

Quesito 6.E) – Stima del canone di locazione di mercato

<p>Premesso che il Canone di locazione in genere è un accordo tra locatore e conduttore, esso dipende anche da diversi fattori quali : a) posizione, b) dimensioni, c) stato di conservazione, d) se comprensivo di mobili o meno. Per la particolarità della destinazione d'uso nel caso di specie – Uffici e Ristorante -, le variabili sono molteplici, dovendo esprimere la congruità dei canoni di Locazione ho proceduto alla verifica mediante i dati rilevati dall'Osservatorio Immobiliare che per la zona in oggetto fornisce i seguenti dati :</p> <ul style="list-style-type: none">- Valore Minimo di locazione Euro 10,8/Mq.- Valore Massimo di locazione Euro 15,8/Mq. <p>Procedendo con la media dei due valori scaturisce un valore pari ad Euro 13,30/Mq.</p> <p>Calcolo dei canoni:</p> <p>1) Porzione Uffici Mq. 762,68 x €13,80 x 12 = €. 126.299,81 (Canone attuale € 100.000,00) pertanto si può affermare che il canone pattuito è da ritenersi congruo. Visto il contratto di locazione ho provveduto alla sua rivalutazione come da Allegato "N" aggiornato a Luglio 2024 risultante pari ad Euro 105.175,00 annui ;</p> <p>2) Porzione Ristorante Mq.244,05 x €13,30 x 12 = €. 38.950,38 (Canone attuale €30.000,00) pertanto si può affermare che il canone pattuito è congruo. Visto il contratto di locazione ho provveduto alla sua rivalutazione come da Allegato "O" aggiornato a Luglio 2024 risultante pari ad Euro 31.350,00 annui.</p>

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:	a mani il 21/02/2024
--------------------------------	----------------------



PDF Eraser Free

Immobile	Intestataro/Destinatario	Fog./Part.	Quota	Trascrizione del titolo di proprietà
1-Edificio su tre piani composto da uffici piano T/1/2 e porzione ristorante al piano Terra		Fog. 743 part.24 sub.506	1/1	- Del 22/07/2020 reg. part. 20402, reg. gen. 29268 Pubblico Ufficiale Labate Federico Rep. 7822/6345 del 01/07/2020 – Atto tra Vivi Compravendita

Quesito 7.B) –Progetto di divisione e/o giudizio di indivisibilità del bene pignorato

- Separazione in natura e progetto di divisione:

Lotto 1: LOTTO UNICO

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Più lotti: IL BENE VIENE CONSIDERATO LOTTO UNICO
Sebbene è fattibile la divisione in lotti in quanto porzione al piano terra è destinata a Ristorante, per effetto delle Sanatorie da effettuare, nonché delle demolizioni delle opere abusive non sanabili, ciò non consentono la suddivisione in due lotti (Uffici e Ristorante) con identificazione catastale.

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale
-

IMMOBILE N.1 In Comune di Fiumicino Piazza Gen. Carlo Alberto della Chiesa n.43 Uffici Piano T/1°/2°		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		MQ. 762,68	100% muri perimetrali	Mq. 762,68
Accessori	Terrazzi	Mq.218,90	Mq.25,00 x 0,30 + Mq.193,00 x 0,10	Mq. 26,80
			Superficie Commerciale	MQ. 789,48



IMMOBILE N.1		Sup. lorda	Ragguagliamento	Sup. ragguagliata
In Comune di Fiumicino Via		(mq)	(DPRn138/1998)	
Portuense n.2500		MQ. 244,05	100% muri perimetrali	Mq. 244,05
Ristorante Piano Terra				
Accessori		///		
			Superficie commerciale	Mq. 244,05
TOTALE SUPERFICIE LORDA				MQ. 1.033,53

- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -

Descrizione metodo : Media dei Valori medi della Zona, Osservatorio Immobiliare, BI

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Appartamento	Val. locali	Min. €/Mq 2.200,00 Max.€/Mq. 1.500,00	€/mq. 2.850,00	€/mq. 2.537,50
	OMI	Min.€/Mq. 1.800,00 Max. €/Mq.2.650,00	€/mq. 2.225,00	
				Arrotondato a €/Mq. 2600,00

-Valore di mercato compendio pignorato -

Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato
<i>Uffici/Ristorante</i>	1.033,53	2.600,00	€ 2.687.178,00
Valore			€ 2.687.178,00

- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -

Immobile Appartamento

Detrazioni per Sanatoria + Demolizioni + Oneri Catastali e Professionali	€.- 173.800,00
--	-----------------------

Sommano € 2.513.378,00

ARROTONDAMENTO € 2.550.000,00

- STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria e vetustà) -

Lotto 1 Uffici / Ristorante € 2.687.178,00	Detrazioni € 173.800,00	Valore di Mercato = € 2.513.378,00 VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 2.550.000,00
--	-----------------------------------	--



Montalto di Castro, lì 21/08/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



PDF Eraser Free

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- A- VISURE CATASTALI E PLANIMETRIE
- B- VISURE IPOTECARIE
- C- STRALCIO GOOGLE MAPS
- D- ELABORATO GRAFICO
- E- ATTO DI PROVENIENZA
- F- ATTESTAZIONE USI CIVICI
- G- RELAZIONE NOTARILE
- H- RILIEVO FOTOGRAFICO
- I- CONTRATTO DI LOCAZIONE SOC. RIF LINE ITALY SPA
- L- CONTRATTO DI LOCAZIONE SOC. MASI SRLS
- M- CONTRATTIO DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA
- N- CALCOLO AGGIORNAMENTO CANONE LOCAZIONE UFFICI
- O- CALCOLO AGGIORNAMENTO CANONE DI LOCAZIONE RISTORANTE



PDF Eraser Free

N - 16900



K - 19100

1 Particella: 24

Comune: (RM) PUNICINO/A
Foglio: 743
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metriProtocollo pratica T406500/2024
17-Giu-2024 10:12:17

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2024

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 743 Particella: 24 Sub.: 506

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1/1
---	--	--------------------

Unità immobiliare dal 20/05/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		743	24	506	2		C/1	7	850 m²	Totale: 1189 m²	Euro 19.359,39	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/05/2021 Pratica n. RM0196267 in atti dal 20/05/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 88220.1/2021)	
Indirizzo		VIA PORTUENSE n. 2500 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 743 - Particella 24

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		743	24	506	2		C/1	7	850 m²	Totale: 1189 m²	Euro 19.359,39	AMPLIAMENTO del 26/05/2020 Pratica n. RM0179287 in atti dal 27/05/2020 AMPLIAMENTO (n. 80668.1/2020)	
Indirizzo		VIA PORTUENSE n. 2500 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 01/07/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 01/07/2020 Pubblico ufficiale LABATE FEDERICO Sede PONTECORVO (FR) Repertorio n. 7822 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 20402.1/2020 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 22/07/2020			

Situazione degli intestati dal 26/05/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 01/07/2020
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/12/2019 Pubblico ufficiale ANELLINO MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4465 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 45720.1/2019 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/12/2019			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 23/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		743	24	505	2		C/1	7	730 m ²	Totale: 805 m ²	Euro 16.626,30	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)	
Indirizzo		VIA PORTUENSE n. 2500 Piano T-1 - 2											
Notifica		Notifica n. RM0659345/2009				Partita							Mod.58
Annotazioni		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/12/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 26/05/2020
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 17/12/2019 Pubblico ufficiale ANELLINO MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 4465 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 45720.1/2019 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/12/2019			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2024

Situazione degli intestati dal 23/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 17/12/2019
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 23/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma H501; trasferito al comune di Fiumicino M297. (n. 36/2016)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

PDF Fraser Free
CAIASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0179287 del 27/05/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumicino

Via Portuense

civ. 2500

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 743
Particella: 24
Subalterno: 506

Compilata da:
Di Mascio Sirio

Iscritto all'albo:
Geometri

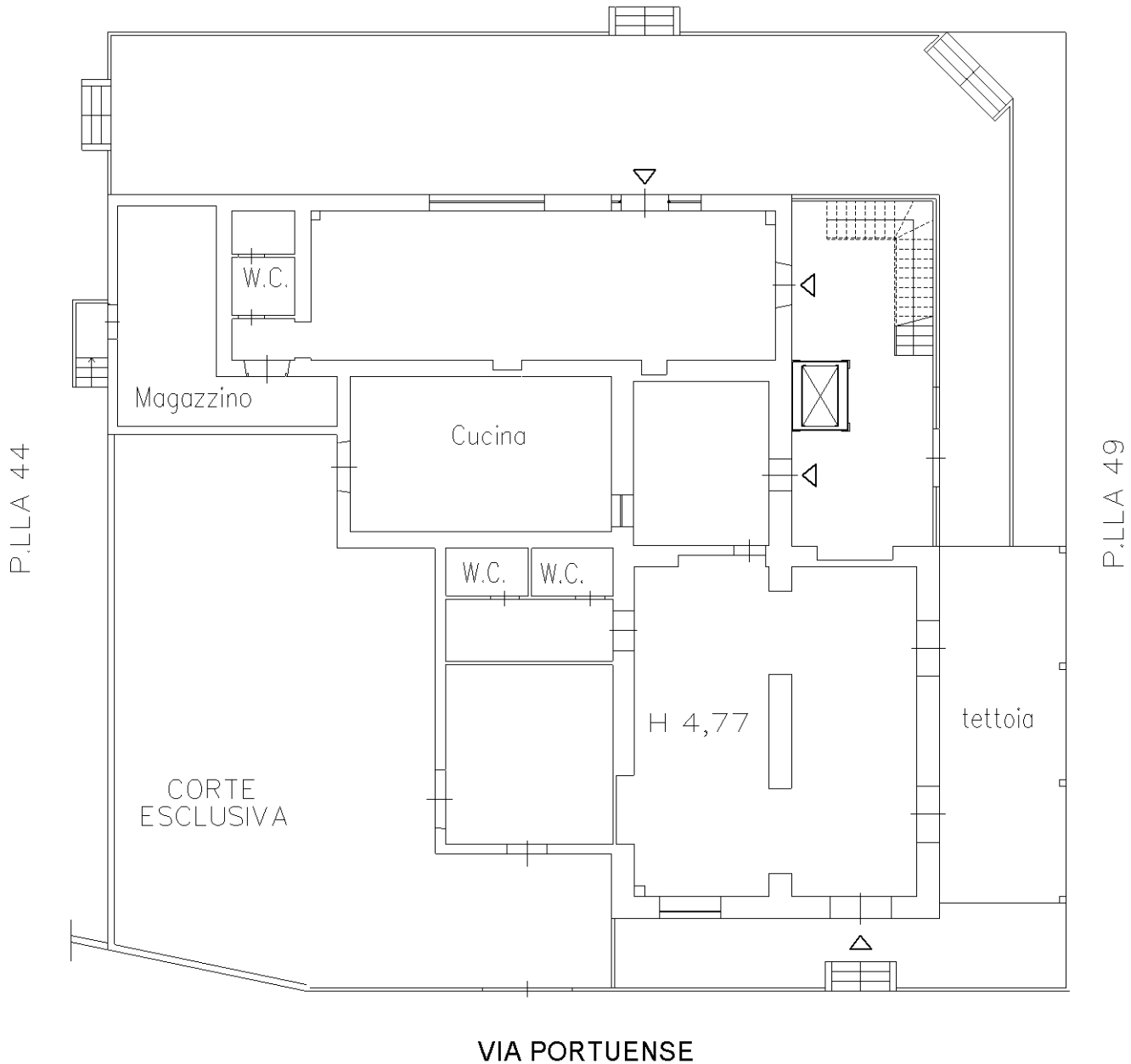
Prov. Roma

N. 9115

Scheda n. 1 Scala 1:200

LOCALE COMMERCIALE
PIANO TERRA
Hm = m. 4,00

P.LLA 173



Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0179287 del 27/05/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumicino

Via Portuense

civ. 2500

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 743

Particella: 24

Subalterno: 506

Compilata da:

Di Mascio Sirio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

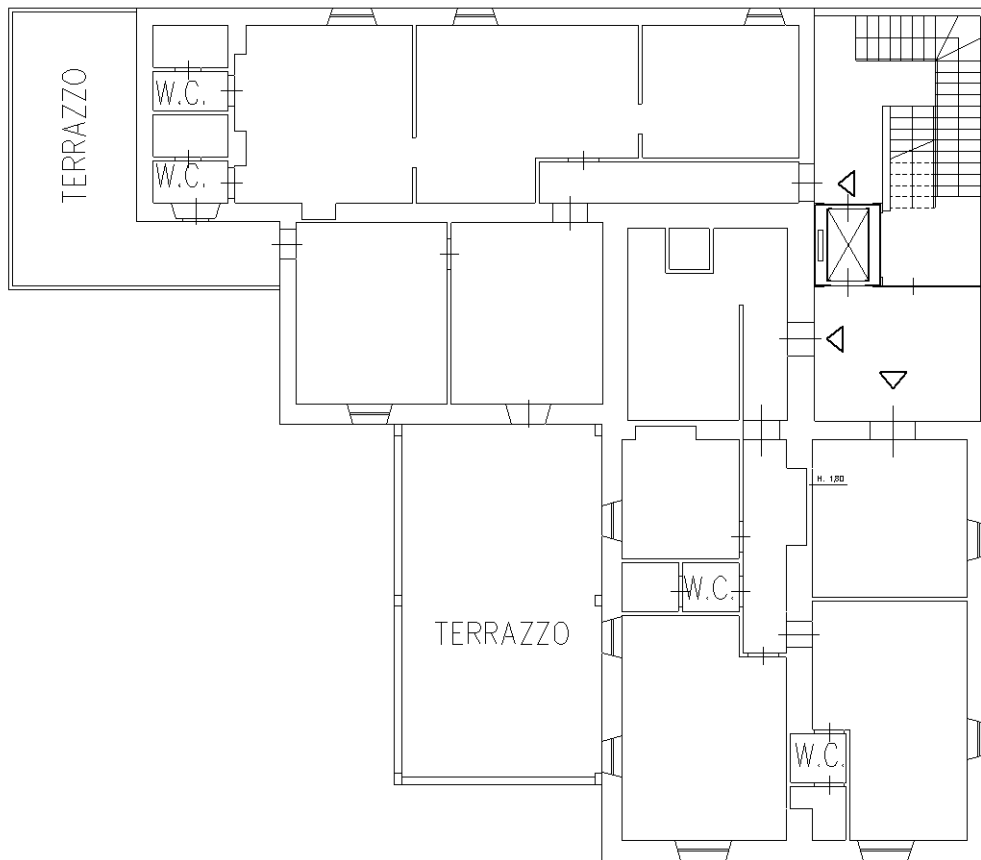
N. 9115

Scheda n. 2

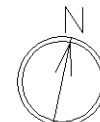
Scala 1:200

UFFICI
PIANO PRIMO
Hm = m. 3,70

P.LLA 44



VIA PORTUENSE



Ultima planimetria in atti



Agencia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0179287 del 27/05/2020

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fiumicino

Via Portuense

civ. 2500

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 743

Particella: 24

Subalterno: 506

Compilata da:

Di Mascio Sirio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

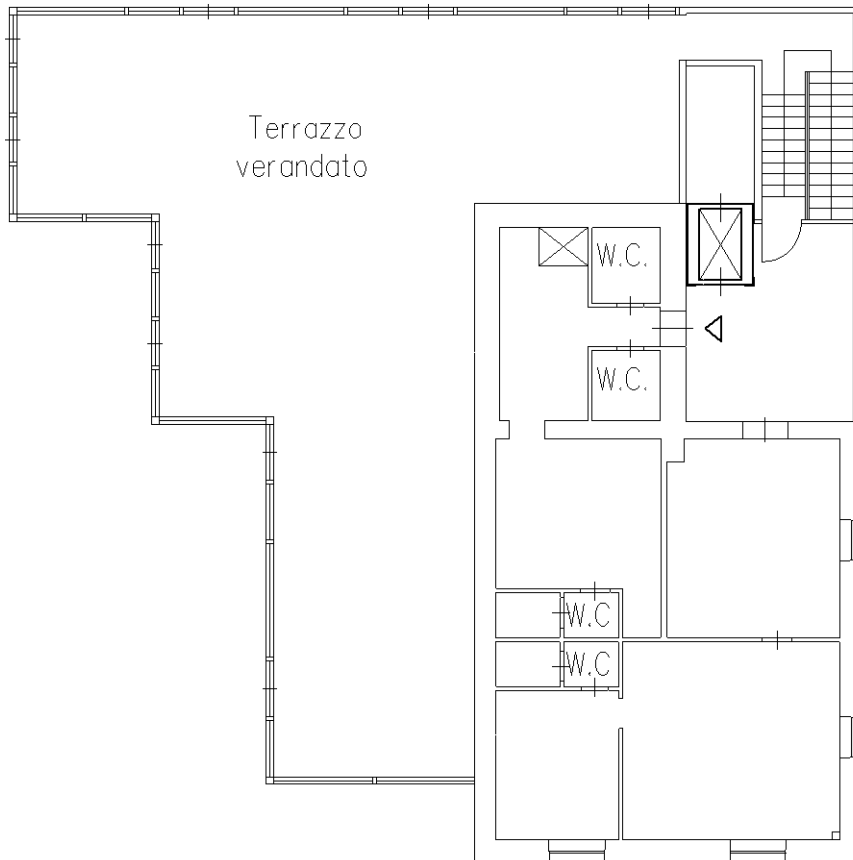
N. 9115

Scheda n. 3

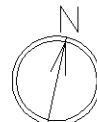
Scala 1:200

UFFICI
PIANO SECONDO
Hm = m. 4,90

P.LLA 44



VIA PORTUENSE



Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Di Mascio Sirio
Iscritto all'albo:
Geometri

PDF Eraser Free

Prov. Roma

N. 9115

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Comune di Fiumicino

Sezione: Foglio: 743

Particella: 24

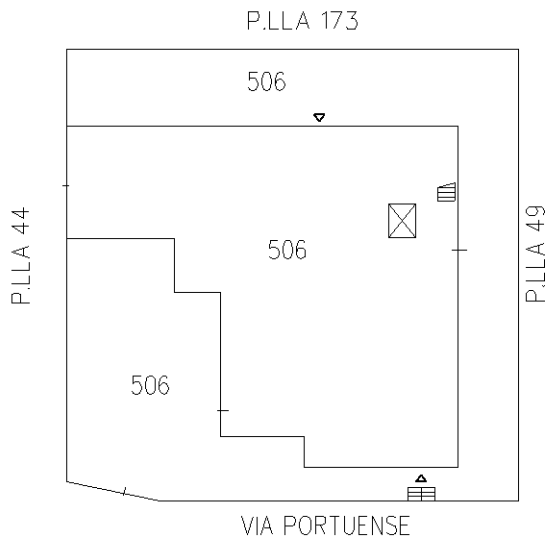
Protocollo n. RM0179287 del 27/05/2020

Tipo Mappale n. 111144 del 09/03/2020

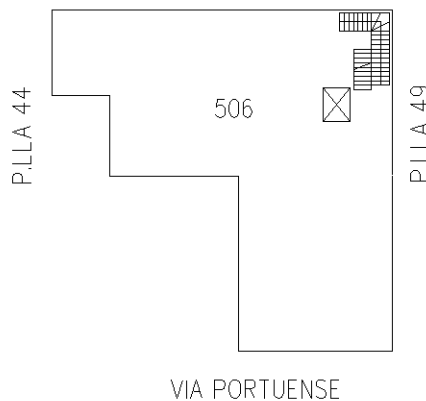
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

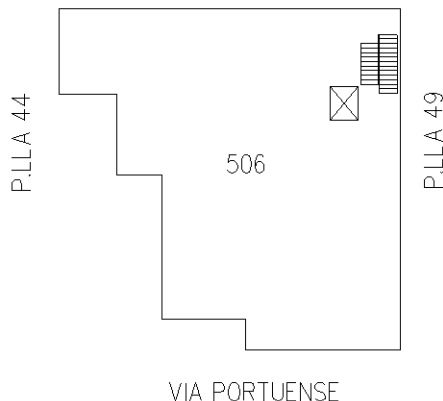
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti



Ispezione telematica

Ispezione n. T26029 del 20/04/2024

per titolo telematico

Richiedente BNCGPP

Nota di Iscrizione - Titolo telematico

Registro generale 41561

Registro Particolare 6830

Data di presentazione 12/10/2020

Documento composto da 22 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-LBTFRC76H19H501M

Firmatario Notaio

Scadenza 21/07/2023



REPERTORIO N. 8379

RACCOLTA N. 6817

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

MUTUO N. **0IC1010573088**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventini, il giorno nove del mese di ottobre.

9 ottobre 2020

In Roma, Via di Torre Rossa n. 66, nei locali della filiale

Avanti a me DR. **FEDERICO LABATE**, Notaio in Pontecorvo, iscritto presso il Collegio Notarile di Cassino,

sono comparsi:

a) _____ in seguito denominata "Banca" - Società iscritta all'Albo Gruppi Bancari, con sede legale in _____ e sede secondaria in _____ codice fiscale n. _____ rappresentante del Gruppo IVA Partita _____, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia, capitale sociale (interamente versato) _____, società iscritta nel Registro delle Imprese - I _____ in persona di _____

_____) infra facoltizzato con procura in data 12 luglio 2007 a rogito notaio Ettore Morone di Torino rep. n. 110.127/17365, che trovasi già allegata, in copia conforme, al mio precedente atto rep. n. 156, racc.n. 108, (reg.to a Cassino il 25.6.2015 al n.153 serie 1/T);

b) _____ per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di amministratore unico della società _____ in seguito denominata/o "parte mutuataria"

con _____ num. _____ di _____ codice fiscale e di iscrizione nel Registro delle Imprese – Ufficio di Roma, _____ tutariamente munito dei necessari poteri.

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, premettono che al presente contratto è unito un "Documento di Sintesi" che si allega sotto la lettera "A".

Dato espressamente atto di quanto sopra, le parti stipulano il seguente contratto di mutuo fondiario.

ART. 1

IMPORTO, FINALITA', NORMATIVA

La Banca concede a titolo di mutuo alla parte mutuataria, che accetta, la somma di _____ E _____ che la parte mutuataria dichiara di avere ricevuto qui all'atto e della quale rilascia ampia quietanza. La consegna della somma è stata effettuata mediante accredito, con immediata e libera disponibilità, _____



La parte mutuataria dichiara che il presente mutuo è finalizzato al acquisto di immobile . La parte mutuataria si obbliga a rispettare la suddetta finalizzazione, pena la risoluzione del mutuo.

Il mutuo viene regolato dalle norme in materia di credito fondiario di cui all'art. 38 e seguenti del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385 (in seguito denominato TUB) , dai patti e dagli obblighi del presente contratto e da quelli indicati nelle "Condizioni Generali" che, firmate dalle parti e da me notaio, si allegano al presente atto sotto la lettera "B" e che la parte mutuataria dichiara di ben conoscere per averne ricevuto copia dalla Banca , approvandone in particolare, ai sensi dell'articolo 1341 c.c., l'art. 2 (imputazione dei pagamenti); l'art. 3 (pagamenti effettuati da terzi); l'art. 4 (cessioni); l'art. 5 (assicurazione contro i danni); l'art. 7 (clausole risolutive, decadenza dal beneficio del termine); l'art. 8 (suddivisione del mutuo in quote e acollo); l'art. 9 (consenso alla rinuncia a garanzie); l'art. 10 (obblighi relativi a garanzie del mutuo).

Di dette "Condizioni Generali" non si applicano gli articoli incompatibili con le pattuizioni del presente contratto.

ART. 2

OBBLIGHI DELLA PARTE MUTUATARIA – FACOLTA' DI RISOLUZIONE

La parte mutuataria conferma l'impegno ad adempiere a tutti gli obblighi assunti con il presente contratto e in particolare si obbliga, a sua cura e spese, a:

- a. comprovare la valida ed efficace costituzione delle garanzie - reali e/o personali - richieste dalla Banca a cautela del mutuo;
- b. produrre alla Banca copia esecutiva del presente contratto, nonché duplo della nota di iscrizione ipotecaria ed ogni altra documentazione eventualmente richiesta dalla Banca a corredo della pratica di mutuo.
- c. comprovare l'avvenuta assicurazione dei beni offerti in garanzia e/o oggetto dell'investimento ai sensi dell'art. 5 delle citate "Condizioni Generali".
- d. dimostrare l'avvenuto adempimento a tutti gli altri obblighi contrattuali.

L'adempimento degli obblighi di cui sopra dovrà avvenire entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data odierna. Decorso inutilmente il termine, la Banca avrà la facoltà di richiedere la risoluzione del mutuo.

ART. 3

CONDIZIONI ECONOMICHE E FINANZIARIE

Le parti stabiliscono che il mutuo è regolato alle condizioni di seguito descritte.

A) La durata del mutuo viene stabilita in mesi 180 (centottanta), a decorrere dalla data odierna.

B) Il tasso percentuale degli interessi dovuto per ciascun trimestre viene determinato in misura pari un quarto della somma dei seguenti addendi

1. una quota fissa nominale annua pari a 2,25 (due virgola venticinque) punti percentuali, (denominata spread);
2. una quota variabile annua pari al tasso d'interesse a tre mesi (base 360) - denominato EURIBOR - (Euro Interbank Offered Rate) - indice di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - rilevato dall'amministratore dell'indice, European Money Markets Institute (EMMI) (o altro



PDF Eraser Free

soggetto che dovesse sostituirlo in futuro), pubblicato il penultimo giorno lavorativo bancario del mese antecedente la data di decorrenza di ciascuna rata (attualmente pari al -0,494 % annuo) alla pagina "EURIBOR01" del circuito telematico Reuters (o in futuro qualsiasi pagina o servizio che dovesse sostituirla), nonché pubblicato di norma sul quotidiano "Il Sole 24 ORE" il giorno successivo.

Per una descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice di riferimento, si prega di fare riferimento al sito internet di EMMI. Nel caso di modifica della formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata per la rilevazione dell'Euribor secondo le modalità in essere alla data di conclusione del contratto, verrà utilizzato l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente, così come definita nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011 dell'8 giugno 2016.

Se per qualsiasi motivo la EMMI non rilevasse detto tasso nel giorno previsto, sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dell'Euribor. In caso di mancanza di rilevazione definitiva dell'Euribor, l'indice sostitutivo sarà l'indice (comprensivo di un eventuale differenziale o aggiustamento) che verrà formalmente raccomandato (i) dal gruppo di lavoro del settore privato per i tassi sui prestiti privi di rischio in Euro costituito dalla Banca Centrale Europea ("BCE"), dalla Financial Services and Markets Authority (FSMA), dalla European Securities and Markets Authority (ESMA) e dalla Commissione Europea, oppure (ii) da EMMI, quale amministratore di EURIBOR, oppure (iii) dall'Autorità competente ai sensi del Regolamento Europeo 2016/1011 ("BMR") per la vigilanza su EMMI, quale amministratore dell'indice, oppure (iv) dalle autorità nazionali competenti designate ai sensi del BMR, oppure (v) dalla BCE.

Il tasso del mutuo è attualmente pari al 1,756% (uno virgola settecentocinquantesimi per cento) nominale annuo.

Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) del presente mutuo, calcolato in data odierna, è pari al 2,00% (due virgola zero zero per cento) annuo.

Qualora la somma algebrica tra il valore del parametro euribor e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero, essendo in ogni caso la Parte Finanziata tenuta a restituire l'importo capitale erogato.

Gli interessi di cui al presente articolo saranno calcolati in base all'effettivo numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.000 (trentaseimila) su base annua.

C) Il pagamento degli interessi, al tasso variabile di cui sopra, avverrà in 60 rate trimestrali posticipate, la prima delle quali scadrà il 09/01/2021 e l'ultima il 09/10/2035 ,

Gli interessi decorreranno dalla data di erogazione.

D) Il capitale sarà restituito in 60 rate trimestrali con le stesse scadenze delle rate d'interessi.

Il tutto come da piano d'ammortamento che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

ART. 4 INTERESSI DI MORA

Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del contratto - e quindi anche a seguito di risoluzione del medesimo - e non pagata pro-



durrà, dal giorno della scadenza e senza bisogno di costituzione in mora, interessi moratori a carico della parte mutuataria ed a favore della Banca. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Gli interessi di mora saranno calcolati al tasso nominale annuo pari al tasso contrattuale di cui al precedente art. 3, attualmente pari al 1,756 (uno virgola settecentocinquantasei) annuo maggiorato di 2,00 (due virgola zero zero) punti percentuali. Gli interessi di mora saranno calcolati in base all'effettivo numero dei giorni trascorsi e con divisore fisso 36.500 (trentaseimilacinquecento) su base annua.

La parte mutuataria approva espressamente – ai sensi del Decreto n. 343 del Comitato Interministeriale per il Credito e il Risparmio del 3/08/2016, emanato in attuazione dell'art. 17-bis della legge n. 49/2016 di conversione del "decreto banche" n. 18/2016, e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 212 del 10/09/2016 e, per quanto possa occorrere, anche ai sensi dell'art. 1341 Cod. Civ. il contenuto del presente articolo relativamente agli interessi di mora.

ART. 5 ESTINZIONE ANTICIPATA

Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge o di contratto, spetterà alla Banca unicamente un compenso percentuale sul capitale anticipatamente restituito, nella misura del 1% (uno per cento).

Nessun altro onere può essere addebitato a detto titolo.

Le anzidette modalità di calcolo vengono illustrate, a mero titolo esemplificativo, nel documento che, sottoscritto delle parti e di me notaio, si allega sotto la lettera " D".

ART. 6 IPOTECA

A garanzia del mutuo e dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto e seguenti (atto o atti integrativi e simili) ed a favore della Banca : dalla parte mutuataria

viene concessa ipoteca di Primo grado, senza concorrenti seguenti beni immobili:

e precisamente:

- intero fabbricato sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, della consistenza catastale di circa metri quadrati 850 (ottocentocinquanta) con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra, terrazzi al piano primo e terrazzo verandato al piano secondo, confinante con distacco su detta via Portuense, particelle 44 (quarantaquattro) e 49 (quarantanove) dello stesso foglio 743, salvo altri, riportato nel catasto fabbricati del comune di Fiumicino, al foglio 743, particella 24, sub 506 (già sub. 505), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, mq. 850, R.C.Euro 19.359,39.

La parte mutuataria dichiara di avere la piena titolarità e completa disponibilità del diritto di proprietà sui beni sopra indicati. La parte mutuataria garantisce che i beni medesimi: - sono liberi da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli, nonchè da iscrizioni e privilegi precedenti o da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria sono liberi, inoltre, da trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai nn. 1), 2), 3) e 4) dell'art. 2643 c.c.,



PDF Eraser Free

L'ipoteca viene concessa a garanzia del capitale mutuato, di tutti gli interessi al tasso - determinato ai soli fini dell'iscrizione ipotecaria - del 1,756% (uno virgola settecentocinquantesimi per cento) annuo, degli interessi di mora di cui all'art. 4 del presente contratto oltreché delle imposte, tributi, tasse, contributi, compensi d'anticipata estinzione, premi d'assicurazione, spese ed accessori tutti. L'ipoteca viene altresì concessa a cautela dell'eventuale variazione delle rate di interesse e di capitale in applicazione di clausole di indicizzazione. La somma dell'iscrizione ammonterà pertanto

per interessi, accessori e spese, come sopra specificato.

Ai sensi dell'art. 39, comma 3^a del TUB, il credito della Banca e' garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto, per effetto dell'applicazione di clausole di indicizzazione; pertanto, ai sensi del comma 3^a del detto articolo, la somma per la quale viene iscritta ipoteca si intende aumentata di pieno diritto fino alla copertura dell'importo suddetto.

ART. 7

ELEZIONE DI DOMICILIO

Per gli effetti contrattuali, come per qualsiasi giudizio, le parti eleggono il proprio domicilio: quanto alla Banca presso la
quanto alla parte mutuataria presso la residenza dichiarata nel presente atto e,

Ai fini dell'iscrizione ipotecaria la Banca - ai sensi della vigente normativa s

ART. 8

SPESE

Per tutta la durata del mutuo sono a carico della parte mutuataria le seguenti spese:

A) istruttoria:

iniziali di perizia:

notarili: come da tariffario professionista;

per l'assicurazione dell'immobile contro i danni da incendio: come da premio previsto dalla Compagnia scelta dal mutuatario;

B) per eventuali accertamenti peritali successivi a quello iniziale:

per eventuali riduzioni d'ipoteca:

per ciascuna formalità:

per l'assenso alla cancellazione totale d'ipoteca, ove eseguita a mezzo di atto notarile

per eventuali rinnovi

caso di effettiva rinnovazione dell'ipoteca dopo la scadenza al ventennio);

per eventuali volture:

spese per invio delle comu

virgola settanta) per invio;

spese per invio delle comunicazioni previste per legge con modalità on line :



spese per incasso e avviso di scadenza rata o quietanza di pagamento:

rilascio certificato di sussistenza crediti

per riesame pratica richiesta dal mutuatario:

l'importo del capitale residuo al momento della richiesta, col minimo d

Per avere la rendicontazione on line è necessario aderire ai servizi a distanza della Banca e utilizzare le relative credenziali di accesso; i servizi a distanza sono forniti nell'ambito dei contratti denominati "Servizi via internet, cellulare e telefono per aziende ed enti" oppure "Inbiz". Per maggiori informazioni sui servizi a distanza consultare il foglio informativo dedicato.

Non sono dovute in ogni caso spese per le comunicazioni esenti ai sensi di legge (attualmente art. 127 bis, comma 1 del TUB e art. 8 bis legge n. 40/2007).

La Banca ha facoltà di variare in senso sfavorevole alla parte mutuataria esclusivamente le spese indicate alla precedente lettera B); tali variazioni saranno applicate rispettando le prescrizioni di cui all'art. 118 del D. Lgs. n. 385/1993 (TUB) e successive modifiche e integrazioni. In caso di esercizio della suddetta facoltà, è diritto della parte mutuataria di recedere dal rapporto oggetto di modifica, senza spese, entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche e di ottenere, in sede di liquidazione dello stesso, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

La parte mutuataria approva specificamente – ai sensi dell'art. 118 del TUB – tale facoltà della Banca.

Restano in ogni caso a carico della parte mutuataria le spese notarili e quelle relative all'iscrizione ipotecaria e all'assicurazione incendi.

ART. 9

CONSEGNA COPIA CONTRATTO

Le parti convengono che, in applicazione del disposto dell'art. 117 del D.Lgs. n.385/1993 e delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, la copia del presente atto di spettanza della parte mutuataria sia consegnata ad essa dal Notaio rogante.

ART. 10

TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Ai fini del trattamento tributario la Banca, con il consenso della Parte Mutuataria, opta per l'applicazione all'atto dell'imposta di cui agli art. 15 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modificazioni.

E' a carico della Parte Mutuataria l'onere relativo al trattamento tributario del mutuo, di cui al citato D.P.R. n. 601/1973 in misura dello 0,25%

in relazione alla somma erogata con il presente atto, l'imposta pagata assomma a

La Parte Mutuataria si impegna a tenere comunque indenne e sollevata la Banca da eventuali oneri che la Banca stessa dovesse sostenere in relazione al trattamento tributario suddetto, anche per effetto di mutamenti di legge o di interventi interpretativi da parte delle competenti autorità.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di a-



PDF Eraser Free

verne presa visione in precedenza.

Il presente viene sottoscritto alle ore dieci e trenta.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente scritto a macchina da persona di mia fiducia e di mia mano in parte su di quattro fogli per pagine dodici oltre la presente da me letto, ai comparenti che lo approvano.

F.to:

-



ALLEGATO "A"
AL Rep. 8373
RECC. 6817



DOCUMENTO DI SINTESI
< N.1/ 2020 - IN DATA 09/10/2020 >

CONDIZIONI ECONOMICHE

- Durata: 180 mesi a decorrere dalla data odierna
- Tasso d'interesse: variabile, determinato in misura nominale annua dalla somma di: 1) una quota fissa pari al **2,25 %** denominata spread; 2) una quota variabile pari al tasso EURIBOR a tre mesi (base 360) (attualmente pari al **-0,494 %** annuo).
Il tasso del mutuo è attualmente pari al **1,756 %** nominale annuo.
Qualora la somma algebrica tra il valore del parametro euribor e dello spread determini un risultato di segno negativo, il tasso è comunque fissato a zero, essendo in ogni caso la Parte Finanziata tenuta a restituire l'importo capitale erogato.
- Periodicità rate: **trimestrale**
- Pagamento degli interessi: a decorrere dalla data odierna.
- Ammortamento: dalla data di erogazione il capitale sarà restituito in n. **60** rate, come da piano di ammortamento che si allega al presente contratto sotto la lettera C.
- Interessi di mora : tasso nominale annuo pari al tasso contrattuale attualmente pari al **1,756** (unovirgolasettecentocinquantesi) annuo maggiorato di **2,00** punti percentuali.

- Compenso di estinzione anticipata: **1 %** sul capitale anticipatamente restituito.

- Trattamento tributario: imposta sostitutiva, attualmente **0,25 %**.
- Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): alla data odierna **2,00 %** annuo.
- Spese:
A) istruttoria: euro **9.800,00** ;
iniziali di perizia: euro **0,00** ;
notarili: come da tariffario professionista;
per l'assicurazione dell'immobile contro i danni da incendio: come da premio previsto dalla Compagnia scelta dal mutuatario;
B) per eventuali accertamenti peritali successivi a quello iniziale: euro **206,00** per ciascun accertamento;
per eventuali riduzioni d'ipoteca: per ciascuna formalità: euro **180,00** ;
per l'assenso alla cancellazione totale d'ipoteca, ove eseguita a mezzo di atto notarile: euro **51,00**;
per eventuali rinnovazioni d'ipoteca: euro **130,00** (spesa percepita solo in caso di effettiva rinnovazione dell'ipoteca dopo la scadenza al ventennio);
per eventuali volture: euro **51,00** ;
spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: euro **0,70** per invio;
spese per invio di comunicazioni previste per legge con modalità on line: euro **0,00** per ogni invio;

PDF Eraser Free

spese per incasso e avviso di scadenza rata o quietanza di pagamento: euro **4,00** per ogni invio;

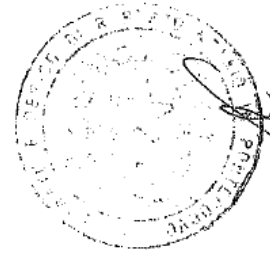
rilascio certificato di sussistenza credito: euro **51,00** per riesame pratica richiesta dal mutuatario: **0,50** % sull'importo del capitale residuo al momento della richiesta, col minimo di euro **100,00** (con eccezione dei casi esenti da spese ai sensi dell'art. 120 quater TUB).

Non sono dovute in ogni caso spese per le comunicazioni esenti ai sensi di legge (attualmente art. 127 bis, comma 1 del TUB e art. 8 bis legge n. 40/2007).



Allegato "B"
dl. n. 8378
n. 6817

CONDIZIONI GENERALI
Per mutui stipulati
con INTESA SANPAOLO S.p.A. .



1 - Modalità di perfezionamento del contratto di mutuo - pagamento delle rate

1. Il contratto di mutuo potrà perfezionarsi secondo le modalità alternative di seguito descritte.
 - a. Stipula di un contratto unico, con contestuale consegna alla parte mutuataria della somma mediante accredito con immediata e libera disponibilità sul conto corrente.
 - b. Stipula di un contratto unico, con contestuale versamento della somma su deposito infruttifero a nome della parte mutuataria e vincolato in pegno irregolare e temporaneo a favore della Banca, con svincolo della somma medesima una volta adempite dalla parte mutuataria le specifiche obbligazioni previste in contratto per lo svincolo medesimo.
 - c. Stipula di un contratto condizionato, seguito da eventuali erogazioni a stato avanzamento lavori e da uno o più atti di erogazione e quietanza con conseguente messa in ammortamento di quanto erogato, una volta accertata la regolare realizzazione dell'investimento finanziato. Il tutto secondo quanto disciplinato in dettaglio nei contratti.
2. L'erogazione di qualsiasi somma resta inoltre sempre subordinata alla condizione che non risultino situazioni soggettive od oggettive, di qualsiasi natura - e così in via meramente indicativa, tecniche, legali, amministrative o connesse sia alle condizioni di mercato della provvista sia alla situazione economico patrimoniale della parte mutuataria e degli eventuali suoi garanti - tali che, se si fossero conosciute e verificate prima, la Banca non avrebbe stipulato il contratto di mutuo.
3. In caso di erogazioni a stato avanzamento lavori, la Banca effettuerà gli accertamenti dello stato dei lavori medesimi e determinerà altresì la misura, le modalità e la forma dei versamenti a stato avanzamento lavori. A tale fine, la Banca eseguirà - in corso d'opera - i controlli relativi agli stati di avanzamento e della conformità delle opere alla legge, agli strumenti urbanistici, al progetto e/o al programma di investimenti consegnato alla Banca medesima.
4. Ogni pagamento relativo al mutuo dovrà essere effettuato alla Sede della Banca, _____ d una delle sue Filiali e, salva diversa determinazione della Banca, essere eseguito mediante addebito in conto corrente aperto presso la Banca al nome della parte mutuataria, o presso una Banca corrispondente, con l'impegno della parte mutuataria stessa di mantenere sul conto disponibilità liquide sufficienti per far fronte al pagamento.

2 - Imputazione dei pagamenti

1. Qualunque somma pagata dalla parte mutuataria, o per conto di essa, alla Banca dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali, nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di quanto altro fosse stato pagato da essa Banca per conto della parte mutuataria, poi a regolamento degli interessi di mora ed indi delle rate di capitale e rate di interessi arretrate ed infine a restituzione anticipata del mutuo: ciò tranne che la Banca ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

3 - Solidarietà dell'obbligazione - Pagamenti effettuati da terzi



1. Tutte le obbligazioni previste nel presente contratto sono assunte dalla parte mutuataria, per sé e successori, solidalmente ed indivisibilmente fra tutti e per gli aventi causa, anche con rinuncia per tutti gli obbligati ad ogni eventuale surroga occasionata da qualsiasi pagamento derivante dal presente contratto.
2. La Banca avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale o di rate di interessi o di accessori fatti da terzi a nome proprio, anche se relative a precedenti mutui di essa Banca, quando da tali pagamenti potessero derivarne surrogazioni a favore di chi intendesse farli, tranne che questi dichiarino espressamente di subordinare, nei riguardi delle garanzie acquisite dalla Banca, le loro ragioni a quelle spettanti alla Banca.
3. Resta salvo quanto previsto dall'art.120 quater del decreto legislativo n. 385/1993 (Testo Unico della Legge Bancaria, in seguito TUB), per quanto applicabile.

4 - Cessioni.

1. La Banca potrà in ogni momento cedere a terzi il credito nascente dall'operazione di mutuo con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del creditoviene riconosciuta dalla parte mutuataria pienamente valida ed efficace come mezzo di notifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 1264 cod.civ.

5 - Assicurazione contro i danni

1. La Parte Mutuataria è tenuta ad assicurare a sue spese e presso primarie compagnie assicuratrici, per tutta la durata dell'operazione e per valori reali, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili. Le relative polizze, qualora non intermedie dalla Banca stessa o da altre Società del Gruppo Bancario, dovranno essere vincolate a favore della Banca e consegnate alla medesima.
2. Analoga assicurazione dovrà essere stipulata, sempre su richiesta della Banca, per gli impianti, attrezzature, macchinari e arredamenti aziendali, e in genere le entità di qualsiasi genere offerti in garanzia o comunque finanziati con il mutuo.
3. Laddove la Parte Mutuataria non vi provveda, la Banca resta autorizzata a contrarre, come pure a rinnovare le polizze vincolate a suo favore e a pagare i premi, con diritto di rivalsa delle spese nei confronti della Parte Mutuataria.
4. La Parte Mutuataria si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la Banca mediante lettera raccomandata nel termine previsto dalla polizza; la Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli.
5. Per i danni non coperti da assicurazione, la Parte Mutuataria si obbliga a ripristinare nel primitivo stato gli immobili danneggiati.
6. Nel caso di polizze intermedie dalla Banca o da altre Società del Gruppo Bancario, e pertanto non vincolate, la Parte Mutuataria si impegna a non porre in essere comportamenti od atti che possano pregiudicare i diritti spettanti alla Banca quale creditrice ipotecaria ai sensi dell'articolo 2742 cod. civ.

6 - Obblighi della parte mutuataria e dei suoi eventuali garanti

1. La parte mutuataria si obbliga - per sé, successori ed aventi causa e fino alla completa estinzione di tutte le ragioni di credito vantate dalla Banca in relazione al mutuo - a quanto segue :
 - a) trasmettere alla Banca :
 - nel caso di società tenuta al rispetto di quanto previsto dalla Sezione IX "Del bilancio" del Capo V del Titolo V del Libro Quinto del cod. civ., entro due mesi dalla relativa approvazione da parte del competente organo societario, copia del bilancio annuale di esercizio - e, nel caso di società capogruppo, anche del bilancio consolidato - unitamente alle relazioni degli organi sociali di



amministrazione e di controllo e, ove legislativamente o statutariamente previsto, della Società di Revisione, oltreché - ove previsto - il bilancio economico previsionale, entro due mesi dall'inizio dell'esercizio di riferimento;

- nel caso di soggetto diverso da quello identificato nel precedente alinea ma comunque non consumatore (ai sensi del Decreto Legislativo 6 settembre 2005 n. 206), entro due mesi dalla sua formalizzazione annuale, copia dei modelli fiscali della dichiarazione dei redditi, corredati da una aggiornata situazione patrimoniale nella quale siano evidenziati anche gli impegni fidejussori assunti e/o le eventuali altre garanzie prestate, oltreché - ove previsto - il bilancio economico previsionale, entro due mesi dall'inizio dell'esercizio di riferimento;

- entro 30 giorni lavorativi dalla pubblicazione dell'avviso di convocazione delle assemblee straordinarie, l'ordine del giorno con il quale sono convocate le assemblee stesse e, successivamente entro il termine di 30 giorni lavorativi dalla data delle medesime, copia delle deliberazioni assunte;

b) fornire immediatamente alla Banca, in caso di richiesta di quest'ultima, le dichiarazioni, la documentazione ed ogni altra notizia o dato sulle proprie condizioni patrimoniali, economiche e finanziarie in conformità a quanto previsto dalle istruzioni impartite dall'Organo di Vigilanza delle Banche;

c) comunicare immediatamente alla Banca ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria o possa comunque pregiudicare la capacità operativa; tra tali eventi si citano, in via esemplificativa e non esaustiva: l'instaurarsi di azioni esecutive, il verificarsi di circostanze che possono dar luogo al recesso di uno o più soci, il ricevimento della comunicazione di recesso da parte di uno o più soci, la deliberazione di destinazione di uno o più patrimoni ad uno o più specifici affari a norma dell'art. 2447 bis c.c.;

d) mantenere acceso un conto corrente intestato alla Parte Mutuataria ed in essere presso una filiale della Banca e costituirvi tempestivamente la provvista necessaria al pagamento delle rate;

e) non abbandonare, sospendere od eseguire in modo non conforme alle previsioni consegnate alla Banca il programma finanziato; ad ultimarne nei termini previsti dal contratto di mutuo o in quelli successivamente fissati per iscritto dalla Banca; a non impiegare, in tutto o in parte, le somme ricevute a mutuo per scopi diversi da quelli contrattualmente stabiliti;

f) non cedere e non effettuare delegazioni del ricavo del credito derivante dal mutuo, senza espressa autorizzazione della Banca medesima;

g) non modificare in misura sostanziale l'oggetto sociale o, in caso di impresa individuale, l'attività dichiarata come principale alla competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato dare immediato avviso alla Banca del verificarsi di incendio o di altro sinistro subito dai beni ipotecati o offerti in garanzia o finanziati;

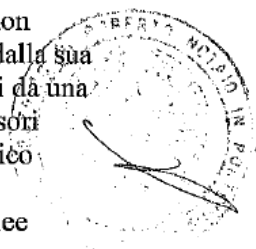
h) dare immediato avviso alla Banca del verificarsi di incendio o di altro sinistro subito dai beni ipotecati o offerti in garanzia o finanziati e di ogni vicenda ad essi relativa non derivante da fatto proprio tenere con la necessaria diligenza i beni offerti in garanzia e/o comunque finanziati, eseguendo tutti gli interventi di manutenzione e riparazione e a non compiere atti pregiudizievoli per il valore, lo stato di efficienza ed il normale utilizzo dei beni stessi;

i) non cedere, in tutto o in parte, i beni ipotecati e/o offerti a garanzia del mutuo senza correlativo accollo del mutuo e/o senza avere ottenuto il preventivo assenso della Banca;

j) tenere con la necessaria diligenza i beni offerti in garanzia e/o comunque finanziati, eseguendo tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e riparazione e a non compiere atti pregiudizievoli per il valore, lo stato di efficienza ed il normale utilizzo dei beni stessi;

k) adempiere regolarmente gli eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari;

l) accettare e favorire in ogni modo qualsiasi accertamento sulle opere finanziate e/o sui beni offerti in garanzia e sulla loro conformità alla legge, agli strumenti urbanistici ed al programma di intervento consegnato alla Banca per il mutuo nonché qualsiasi indagine tecnica o amministrativa o qualunque controllo effettuati dalla Banca stessa o degli organismi nazionali o internazionali che



concedano i contributi o che assicurino la provvista o la garanzia del mutuo ;

m) non locare, in tutto o in parte, i beni ipotecati e/o offerti a garanzia del mutuo, con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalle leggi n. 392/1978 e 431/1998 in relazione alla loro destinazione, senza avere ottenuto il preventivo assenso della Banca;

n) comunicare alla Banca, mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata, entro e non oltre dieci giorni dall'evento, ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi;

o) consentire alla Banca, previo avviso, di fare ispezionare i beni offerti in garanzia da persona di fiducia della Banca stessa, alla quale si obbliga a prestare assistenza;

p) non cedere o vincolare in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione dei beni offerti in garanzia, né riscuoterli anticipatamente rispetto alle naturali scadenze, senza avere ottenuto il preventivo assenso della Banca.

2. I garanti intervenuti nella stipula s'impegnano essi pure al rispetto dei precedenti punti b), c), d), e), f), h), i), j), l), m), o) del precedente comma 1. La parte mutuataria si impegna a far sì che i garanti non intervenuti nella stipula del contratto di mutuo adempiano agli impegni di cui alla lettera i) del precedente comma 1.

7 - Decadenza dal beneficio del termine, risoluzione del contratto, recesso

1. Si conviene espressamente che costituirà causa di decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine, senza che occorra pronuncia giudiziale, il verificarsi di una qualsiasi delle ipotesi previste dall'art. 1186 cod. civ.

2. Costituirà altresì causa di decadenza della parte mutuataria dal beneficio del termine richiesta di ammissione a procedure concorsuali o a procedure, anche di natura stragiudiziale, aventi effetti analoghi o che comunque comportino il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in genere con modalità diverse da quelle normali, ivi inclusa la cessione dei beni ai creditori.

3. La Banca potrà dichiarare risolto il contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. con il conseguente obbligo del rimborso anticipato del mutuo, oltre che nei casi previsti dalla legge e in contratto, anche nei seguenti casi:

a) quando si verifichi il mancato pagamento, anche solamente parziale, di qualsiasi importo dovuto dalla parte mutuataria in forza del contratto di mutuo - protrattosi per centottanta giorni dalla rispettiva scadenza ;

b) quando si fosse taciuta o comunque risultasse, in qualsiasi momento, l'esistenza di debiti per imposte o tasse di qualsiasi specie, aventi prelazione sul credito della Banca;

c) qualora non si sia mantenuta in vigore l'assicurazione di cui all'articolo 5 nei termini e alle condizioni ivi previsti e per tutta la durata del mutuo;

d) in caso di mancato adempimento anche di uno solo degli obblighi previsti nel precedente articolo 6 : comma 1, sotto le lettere c (comunicazioni circa l'esistenza di cambiamenti o eventi di carattere tecnico, amministrativo, giuridico o contenzioso, che possano modificare sostanzialmente in senso negativo la situazione patrimoniale, economica o finanziaria della parte mutuataria), g (modificazioni sostanziale dell'oggetto sociale/attività dichiarata come principale), h (comunicazione del verificarsi di un incendio), j (manutenzione dei beni), p (cessione o vincolo dei canoni di locazione dei beni offerti in garanzia); comma 2 (obblighi dei garanti);

e) in caso di mancato adempimento – salvo che vi sia posto rimedio entro il nuovo termine, comunque non inferiore a trenta giorni, fissato dalla Banca con specifica richiesta scritta - anche di uno solo degli obblighi previsti nel precedente articolo 6: comma 1, sotto la lettera a (informativa periodica), b (ulteriore informativa) e (non ottemperanza del piano finanziato, utilizzo del mutuo per scopi diversi da quelli previsti), f (cessione dei crediti derivanti dal mutuo), i (cessione di beni



senza accollo del mutuo), l - o (accertamenti su beni finanziati/cauzionali), m (locazione dei beni per durata eccedente le previsioni di legge); comma 2 (obblighi per conto di garanti).

4. Si conviene espressamente la facoltà della Banca di recedere dal contratto di Finanziamento, a norma dell'art. 1373 c.c., al verificarsi, oltre che di qualunque causa di scioglimento dell'impresa, di uno qualsiasi dei seguenti eventi riguardanti la Parte Finanziata:

- a) convocazione di assemblea per deliberare la messa in liquidazione;
- b) fusione, scissione, cessione o conferimento di azienda oppure di ramo d'azienda non previamente autorizzate per iscritto dalla Banca;
- c) esistenza di formalità, ancorché comunicate ai sensi dell'art. 6, che, ad insindacabile giudizio della Banca, possano risultare pregiudizievoli per la situazione legale, patrimoniale, economica, finanziaria della Parte Finanziata quali, in via esemplificativa e non esaustiva, emissione di decreti ingiuntivi, provvedimenti di sequestro conservativo sui beni sociali, costituzione di patrimoni destinati ad uno specifico affare a norma dell'art. 2447 bis c.c. ecc.;
- d) inadempimento di obbligazioni di natura creditizia, finanziaria, nonché di garanzia, assunte nei confronti di qualsiasi soggetto;
- e) decadenza dal beneficio del termine, risoluzione o recesso per fatto imputabile alla Parte Finanziata relativamente a qualsiasi contratto di finanziamento stipulato presso qualsiasi Banca;
- f) mancato rispetto degli obblighi di cui all'art.6 lettera d) (mantenimento del conto corrente e della relativa provvista).

La decadenza dal beneficio del termine, la risoluzione del contratto o il recesso della Banca dal contratto stesso verranno comunicate per lettera raccomandata a.r. e avranno effetto nel momento in cui la Parte Finanziata avrà ricevuto la relativa comunicazione, ovvero questa venga restituita al mittente per compiuta giacenza.

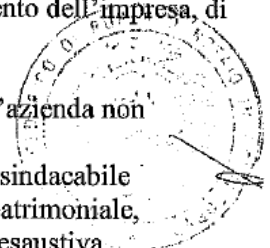
Verificandosi una qualunque ipotesi di decadenza dal beneficio del termine, risoluzione, recesso, previste dal presente articolo, la Parte Finanziata dovrà rimborsare tutto quanto dovuto alla Banca in dipendenza del presente contratto ivi compresi gli eventuali interessi di mora nella misura prevista dal contratto di mutuo, entro 10 (dieci) giorni lavorativi bancari dalla ricezione della relativa richiesta della Banca.

8 - Suddivisione del mutuo in quote e accollo

In caso d' ipoteca concessa su edificio o complesso condominiale la parte mutuataria, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato, hanno diritto alla suddivisione del mutuo in quote e correlativamente al frazionamento dell'ipoteca, secondo quanto previsto dall'art. 39 comma 6 e segg. del TUB in rapporto alla percentuale del mutuo ed al valore delle singole porzioni immobiliari.

Qualora il mutuo fosse concesso, e l'ipoteca abbia per oggetto, in tutto o in parte, immobili a destinazione residenziale, e relative pertinenze, destinati ad essere trasferiti in proprietà, con accollo del mutuo o di una quota dello stesso, a persone fisiche che agiscano per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta ("consumatori"), la parte mutuataria:

- è tenuta a comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata almeno 60 giorni prima della data dell'atto la propria intenzione di trasferire a terzi la proprietà dell'immobile con accollo del mutuo;
- si obbliga a far sì che la Banca sia messa nelle condizioni, almeno 45 giorni prima della data prevista per l'accollo, di: (i) poter fornire al consumatore informazioni adeguate, in modo che questi possa valutare se il mutuo in accollo o di una quota dello stesso sia adatto alle proprie esigenze e alla propria situazione finanziaria e (ii) valutare il merito creditizio del consumatore e la sostenibilità del debito da assumere.



18



La Banca può aderire alla richiesta subordinatamente alla positiva valutazione del merito creditizio del promissario acquirente e della capacità dello stesso di far fronte al pagamento del finanziamento in acollo.

L'acollo del mutuo, o di una quota dello stesso, dovrà essere pattuito nell'atto di compravendita dell'immobile; nell'atto stesso non dovranno essere previste riserve o limitazioni riguardo all'assunzione del debito da parte del consumatore e dovranno essere confermate le garanzie che assistono il mutuo o la quota accollata, anche agli sensi dell'art. 1275 cod. civ..

In caso di acollo a soggetti consumatori - di cui al precedente comma 2 - non si applicano le norme del presente contratto di mutuo in contrasto con il codice del consumo approvato con decreto legislativo n. 206/2005.

Resta comunque ferma e impregiudicata la facoltà della Banca ex art. 1273, comma 1, c.c. di non aderire alla richiesta di acollo così comunicatole.

In caso di comunicazione di adesione alla richiesta, l'acollo produce liberazione della originaria Parte Mutuataria.

In mancanza della predetta comunicazione di adesione all'acollo, il mutuo continuerà con l'originario debitore ed il conseguente rilascio della quietanza non potrà essere effettuato a soggetto diverso dall'intestatario del mutuo.

9 - Consenso alla rinuncia a garanzie

1. Fermi gli altri presupposti convenzionali e legali, il consenso della Banca alla cancellazione totale o parziale di formalità ipotecarie o alla rinuncia ad altre garanzie costituite a cautela del mutuo resta subordinato alla comprovata assenza di ogni possibilità di surroga, fatta salva diversa determinazione della Banca.

10 - Obblighi relativi a garanzie del mutuo

1. In caso di intervento in contratto di terzo datore di ipoteca, è data facoltà alla Banca di stipulare l'atto di erogazione e quietanza senza l'intervento del terzo datore di ipoteca medesimo.

2. Qualora la Banca rinunci a tutte o parte delle garanzie che assistono il mutuo, prestate da taluni dei mutuatari o dei terzi garanti, gli altri garanti si asterranno dall'esercizio delle facoltà di cui agli artt. 1955 e 2869 cod.civ. e la parte mutuataria si impegna a far sì che anche gli altri garanti non intervenuti nella stipula del contratto di mutuo attuino la medesima astensione.

11 - Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

1. La Parte mutuataria può presentare un reclamo alla Banca con le modalità indicate nel Foglio informativo, disponibile nelle Filiali e sul sito Internet della Banca.

2. Se la Parte mutuataria non è soddisfatta della risposta ricevuta o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

3. La Parte mutuataria e la Banca, per l'esperimento del procedimento di mediazione nei termini previsti dalla normativa vigente, possono ricorrere:

- al Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR; il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca;



- oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

12 - Legge applicabile e foro competente

1. Il contratto di mutuo è soggetto alla legge italiana. Per ogni e qualsiasi controversia, giudizio e procedimento che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto, sarà competente il Foro stabilito dal Codice di Procedura Civile (artt. 18 e sgg.).

13 - Informativa sulla surrogazione nei contratti di finanziamento

1. Nel caso in cui la parte mutuataria, se persona fisica o micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs n. 11/2010), per rimborsare il presente mutuo ne ottenga uno nuovo da un'altra banca o intermediario finanziario, nei casi previsti dall'art. 120 quater del T.U.B., la parte mutuataria stessa non dovrà sostenere alcun costo (quali, a titolo di esempio: commissioni, spese, oneri o penali), neanche indirettamente.

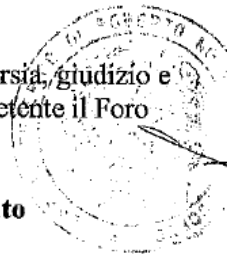
2. La legge prevede che il nuovo contratto così stipulato mantenga le garanzie reali e personali del precedente.

14 - Mutuo assistito da agevolazioni

1. Nel caso che il mutuo sia assistito da agevolazioni, sotto qualsiasi forma, la parte mutuataria si obbliga - qualora per qualsiasi ragione il contributo in conto capitale e/o in conto interessi e/o la garanzia dello Stato o della Regione od ogni altra forma di agevolazione prevista non vengano accordate o, se accordate, non abbiano a verificarsi o vengano sospese o revocate in tutto o in parte - a compiere quanto venisse richiesto dagli Enti concedenti per dare corso alle agevolazioni nonché a sottoscrivere gli eventuali atti aggiuntivi al contratto e ad effettuare gli eventuali conguagli in conto capitale ed interessi.

2. Nei casi di mancata concessione o erogazione, cessazione, modifica, sospensione, revoca in tutto o in parte del contributo in conto interessi e/o in conto capitale e/o della garanzia pubblica, varranno le seguenti disposizioni:

- a. la parte mutuataria, o l'eventuale acquirente o assegnatario dell'immobile, anche indipendentemente dalla facoltà di risoluzione spettante alla Banca, dovrà versare alla Banca medesima un importo equivalente alle quote di contributo non corrisposte dall'Ente concedente o a questo restituite, con valuta riferita alle rispettive date di scadenza o di decorrenza, o prestare le garanzie integrative richieste dalla Banca;
- b. qualora per qualsiasi ragione non sia erogato, in tutto o in parte, il contributo pubblico e/o non sia prestata la garanzia dello Stato o della Regione, come pure nel caso in cui fosse accertata la non conformità del mutuo e della documentazione prodotta dalla parte mutuataria alla normativa ai sensi della quale sono state concesse le agevolazioni, la Banca, anziché risolverlo, potrà consentire che il mutuo rimanga in essere; ricorrendo tale ipotesi, resta inteso che l'operazione sarà considerata fin dall'origine quale mutuo non agevolato;
- c. la Banca potrà consentire che il mutuo rimanga in essere, anziché essere risolto relativamente alle unità immobiliari che non siano state assegnate o compravendute nel termine stabilito dalla normativa che regola il contratto di mutuo o che risultino assegnate o compravendute a soggetti non aventi i requisiti per fruire del mutuo agevolato;
- d. ove per qualsiasi ragione non si pervenisse, in tutto o in parte, all'erogazione del mutuo ovvero nel caso di restituzione anticipata del mutuo medesimo - totale o parziale, volontaria o forzata, prevista dalla legge o dal contratto, come pure nell'ipotesi in cui, pur non venendo erogato il contributo pubblico, la Banca consenta che il mutuo rimanga in essere - la parte mutuataria si obbliga per sé e aventi causa a rivalere la Banca degli oneri fiscali e delle spese accessorie



sopportati per l'istruttoria della pratica in dipendenza della domanda di mutuo; e, ricorrendo l'ipotesi di cui alla precedente lettera d), la Banca dovrà altresì essere rimborsata, a titolo di rivalsa, di ogni imposta, tassa, addizionale e tributo di qualsiasi specie, che venissero in futuro a colpire l'interesse, anche se di mora, il capitale o entrambi, in modo che la Banca non debba comunque sopportare oneri fiscali maggiori di quelli attuali. La Banca si riserva altresì il diritto di rivalsa quando l'applicazione di tributi diversi e ulteriori rispetto all'imposta sostitutiva di cui al DPR n. 601/73 artt. 15 - 17 - 18 derivi da comportamenti o fatti imputabili alla parte mutuataria o suoi aventi causa. Nel caso che l'esercizio della rivalsa in ordine ai predetti tributi trovasse impedimento in disposizioni di legge, la Banca avrà la facoltà di risolvere il contratto di mutuo, con preavviso alla parte mutuataria di tre mesi.

3. In tutti i casi in cui l'agevolazione pubblica permanga, pur in presenza di procedure esecutive o concorsuali, la Banca avrà la facoltà, previo - ove occorra - parere favorevole dell'Ente erogante, di imputare in conto del suo credito il valore attuale del contributo pubblico che assiste il mutuo nel pagamento degli interessi, scontandolo allo stesso saggio dell'operazione, senza che detto contributo possa dalla parte mutuataria essere ceduto in qualsiasi modo e per qualsiasi titolo a terzi dovendo fin d'ora detto contributo intendersi ceduto pro solvendo alla Banca.

4. La parte mutuataria, qualora ponga in essere atti o comportamenti tali da comportare la possibilità di revoca, annullamento, interruzione o ritardo nell'erogazione del contributo pubblico, è tenuta a versare alla Banca, a sua richiesta, le somme corrispondenti ai contributi suscettibili di restituzione all'Ente erogatore, relativamente alle rate già corrisposte dalla parte mutuataria a tasso agevolato successivamente al verificarsi dell'evento, con le maggiorazioni spettanti all'Ente erogatore, nonché, per i periodi successivi, a corrispondere alla Banca le rate comprensive della quota interessi calcolata al maggior tasso contrattuale. Tutto ciò, salvo conguaglio ad avvenuta definizione della posizione da parte dell'Ente erogatore.



ALLEGATO "C"
 AL Rep. 8378
 n. cc. 6817

N. RATA	SCADENZA	QUOTA CAPITALE	DEB. RES. IN LINEA CAP.
1	09/01/2021	14.312,18	965.687,82
2	09/04/2021	14.375,01	951.312,81
3	09/07/2021	14.438,11	936.874,70
4	09/10/2021	14.501,50	922.373,20
5	09/01/2022	14.565,16	907.808,04
6	09/04/2022	14.629,10	893.178,94
7	09/07/2022	14.693,32	878.485,62
8	09/10/2022	14.757,82	863.727,80
9	09/01/2023	14.822,61	848.905,19
10	09/04/2023	14.887,68	834.017,51
11	09/07/2023	14.953,04	819.064,47
12	09/10/2023	15.018,68	804.045,79
13	09/01/2024	15.084,62	788.961,17
14	09/04/2024	15.150,84	773.810,33
15	09/07/2024	15.217,35	758.592,98
16	09/10/2024	15.284,15	743.308,83
17	09/01/2025	15.351,25	727.957,58
18	09/04/2025	15.418,64	712.538,94
19	09/07/2025	15.486,33	697.052,61
20	09/10/2025	15.554,32	681.498,29
21	09/01/2026	15.622,60	665.875,69
22	09/04/2026	15.691,18	650.184,51
23	09/07/2026	15.760,07	634.424,44
24	09/10/2026	15.829,25	618.595,19
25	09/01/2027	15.898,74	602.695,45
26	09/04/2027	15.968,54	586.727,91
27	09/07/2027	16.038,64	570.689,27
28	09/10/2027	16.109,05	554.580,22
29	09/01/2028	16.179,77	538.400,45
30	09/04/2028	16.250,80	522.149,65
31	09/07/2028	16.322,14	505.827,51
32	09/10/2028	16.393,80	489.433,71
33	09/01/2029	16.465,76	472.967,95
34	09/04/2029	16.538,05	456.429,90
35	09/07/2029	16.610,65	439.819,25
36	09/10/2029	16.683,57	423.135,68
37	09/01/2030	16.756,81	406.378,87
38	09/04/2030	16.830,37	389.548,50
39	09/07/2030	16.904,26	372.644,24
40	09/10/2030	16.978,47	355.665,77
41	09/01/2031	17.053,01	338.612,76
42	09/04/2031	17.127,87	321.484,89
43	09/07/2031	17.203,06	304.281,83
44	09/10/2031	17.278,58	287.003,25
45	09/01/2032	17.354,43	269.648,82
46	09/04/2032	17.430,62	252.218,20
47	09/07/2032	17.507,14	234.711,06
48	09/10/2032	17.584,00	217.127,06
49	09/01/2033	17.661,19	199.465,87
50	09/04/2033	17.738,72	181.727,15
51	09/07/2033	17.816,60	163.910,55
52	09/10/2033	17.894,81	146.015,74
53	09/01/2034	17.973,37	128.042,37
54	09/04/2034	18.052,27	109.990,10
55	09/07/2034	18.131,52	91.858,58
56	09/10/2034	18.211,12	73.647,46
57	09/01/2035	18.291,07	55.356,39
58	09/04/2035	18.371,36	36.985,03
59	09/07/2035	18.452,01	18.533,02



Handwritten mark or signature.



60	09/10/2035	18.533,02	0,00
----	------------	-----------	------



ALLEGATO "D"
Ac. Rep. 8379
Recc. 6817

ALLEGATO D

Esempio di applicazione della formula di determinazione del compenso da corrispondere in caso di estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento essendo detto compenso stabilito in misura percentuale unica.

Capitale anticipatamente rimborsato : Euro 1.000,00

Calcolo del compenso da corrispondere in caso di estinzione anticipata essendo previsto un compenso percentuale del 1 % : Euro 10,00



**Dati da inserire nel quadro D
della nota d'iscrizione**

A CURA DEL NOTAIO



PDF Eraser Free

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALI SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART.22 DEL D.LGS N.235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011.



Ispezione telematica

Ispezione n. T26029 del 20/04/2024

per titolo telematico

Richiedente BNCGPP

Nota di Iscrizione - Titolo telematico

Registro generale 63748

Registro Particolare 9521

Data di presentazione 21/11/2023

Documento composto da 6 pagine

Firmatario

Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)

IT

Organizzazione

Firmatario Notaio

Scadenza 06/09/2026



PDF Eraser Free

costituzione di un diritto di ipoteca volontaria di secondo grado a carico della porzione immobiliare sita nel Comune di **Fiumicino (RM)** con accesso da **Via Portuense n. 2500**, costituita da un intero fabbricato meglio infra descritto e coerenziato anche catastalmente.

Tutto ciò premesso

e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1.- COSTITUZIONE DI IPOTECA

La società _____

_____ garanzia del pagamento del debito oltre ai relativi oneri e accessori maturandi per un importo pari a complessivi _____

consente

che, a richiesta di chiunque e con esonero per il Conservatore dei RR.II. competente da ogni responsabilità, venga iscritta ipoteca a proprio carico ed a favore della società _____

_____ comprensiva di capitale, interessi ed accessori sul seguente bene immobile e precisamente:

- **Diritto di proprietà** sulla porzione immobiliare sita nel Comune di **Fiumicino (RM)** con accesso da **Via Portuense n. 2500**, costituita da intero fabbricato sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e terrazzi al piano primo e terrazzo verandato al piano secondo, per una consistenza catastale di circa metri quadrati 850 (ottocentocinquanta); il tutto confinante con distacco su detta Via Portuense, particelle 44 e 49, foglio 743;

censito presso il **Catasto Fabbricati** del Comune di **Fiumicino (RM)** al **foglio 743, particella 24, subalterno 506** (già sub 505), Via Portuense n. 2500, piano T - 1 - 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, metri quadrati 850 - superficie catastale totale metri quadrati 1.189, R.C. Euro 19.359,39.

Il diritto di ipoteca concesso deve essere pertanto iscritto per la somma complessiva di _____

convenzionalmente _____

credito, a carico della società _____

_____ dipendente da quanto sopra descritto.

La società _____

_____ concedente

l'ipoteca, come sopra rappresentata dichiara, assumendo ogni conseguente responsabilità, che la predetta porzione immobiliare è di sua proprietà e disponibilità e che non è soggetta ad alcuna iscrizione o privilegio precedente né ad alcuna trascrizione, a servitù non apparenti o ad altro vincolo o onere che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria concessa ad eccezione del **diritto di ipoteca volontaria** iscritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità _____



Immobiliare di **Roma 2** in data **12 ottobre 2020** al n. **6830** di formalità, per l'importo di
a favore della

La società
rappresentata, autorizza il competente Conservatore ad eseguire la formalità
con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 2.- OBBLIGAZIONI GARANTITE

Il diritto di ipoteca costituito in base al presente contratto garantisce l'esatto e puntuale adempimento
future, della
della società

ARTICOLO 3.- CONSERVAZIONE DELLA GARANZIA

Le Parti convengono sin d'ora che, anche ai sensi degli Articoli 1232 e 1275 del codice civile, la Garanzia costituita con il presente atto:

(a) conserverà la propria efficacia nella sua integralità sino al completo adempimento di tutte le obbligazioni contratte nei confronti della società

(b) non potrà essere né potrà essere considerata oggetto di rinuncia qualora la società

o parziale

Resta peraltro inteso che la garanzia si estinguerà solo a seguito dell'intervenuto integrale adempimento da parte della società

ARTICOLO 4.- DICHIARAZIONE GARANZIE

Il Costituente, come sopra rappresentato, dichiara e garantisce al Beneficiario che:

(a) il Costituente ha la proprietà piena ed esclusiva del bene immobile oggetto del presente atto e che il predetto bene è libero da vincoli, garanzie reali, o altri oneri o diritti a favore di terzi, salvo quanto sopra indicato;

(b) che il Costituente ha la capacità, il diritto e la legittimazione di costituirlo in garanzia così come di disporre liberamente dei diritti relativi allo stesso;

(c) a seguito dell'espletamento delle formalità conseguenti al presente atto (iscrizione del diritto di ipoteca), il diritto di ipoteca costituirà diritto reale di garanzia di primo grado valido, escutibile ed opponibile ai terzi, a favore del Beneficiario a garanzia del puntuale adempimento di ciascuna e tutte le obbligazioni garantite;

(d) non sono pendenti alla data del presente Atto né sono state minacciate innanzi ad autorità giudiziarie, amministrative, arbitrali, italiane o straniere, azioni, procedimenti giudiziari, arbitrali o amministrativi ovvero altre iniziative pregiudizievoli in relazione al bene oggetto di garanzia;

(e) il Costituente non è tenuto a richiedere autorizzazioni di qualsivoglia natura con riferimento alla sottoscrizione del presente Atto, all'adempimento degli obblighi da esso derivanti in capo allo stesso ovvero all'esercizio da



PDF Eraser Free

Ai fini fiscali i componenti dichiarano che il presente contratto è soggetto al pagamento dell'imposta di registro in misura proporzionale con l'aliquota dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) in quanto garanzia a favore di terzi e dell'imposta ipotecaria in modo proporzionale con l'aliquota del 2% (due per cento).

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto al componente il quale su mia domanda lo dichiara pienamente conforme alla sua volontà e con me Notaio lo sottoscrive, in calce ed a margine dei fogli intermedi alle ore 18,08.

Occupava cinque pagine fin qui di due fogli.



PDF Eraser Free

E' copia autentica, su supporto informatico conforme al suo originale, munita di firma digitale e rilasciata dal sottoscritto Dott. per uso dell'Agenzia del Territorio. Bollo assolto ai sensi del Decreto 22/2/2007 mediante M.U.I. Data in Roma, addì 21 novembre 2023



Ispezione telematica

Ispezione n. T26029 del 20/04/2024

per titolo telematico

Richiedente BNCGPP

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 29268

Registro Particolare 20402

Data di presentazione 22/07/2020

Documento composto da 11 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority)**

IT

Organizzazione 1

Firmatario Notaio

Scadenza 26/07/2020



PDF Eraser Free

REPERTORIO N. 7822

RACCOLTA N. 6345

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno uno del mese di luglio

1 luglio 2020

In Roma, Via Michele Mercati n.45.

Avanti a me **Dott. FEDERICO LABATE**, Notaio in Pontecorvo iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Cassino;

SONO PRESENTI

..... miciliato per la
carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella
sua qualità di Amministratore Unico della ;

munito dei pi` e dal vigente statuto sociale;

gente statuto sociale.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono
e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - La società come so-
pra rappresentata, vende alla

....., che in persona come sopra, acquista la proprietà della immobile
appresso descritto, sito in Comune di FIUMICINO (RM), Via Portuense
n.2500, e precisamente:

- intero fabbricato sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, collegati
tra loro mediante scala interna, della consistenza catastale di circa metri
quadrati 850 (ottocentocinquanta) con annessa corte di pertinenza esclu-
siva al piano terra, terrazzi al piano primo e terrazzo verandato al piano
secondo, confinante con distacco su detta via Portuense, particelle 44
(quarantaquattro) e 49 (quarantanove) dello stesso foglio 743, salvo altri,
Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, al **foglio 743**,
mappale 24, subalterno 506 (già sub. 505), zona censuaria 2, categoria
C/1, classe 7, mq. 850, rendita catastale Euro 19.359,39.

Si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, ri-
guardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in ca-
tasto, codice n. T281057 del 30 giugno 2020.

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, ai sensi
del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di o-
messa o mendace dichiarazione, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della
Legge 27 febbraio 1985 n.ro 52, così come integrato dall'art. 20 comma
14 del D.L. 31 maggio 2010 n.ro 78, convertito con modificazioni dalla



PDF Eraser Free

Legge 30 luglio 2010 n.ro 122 che lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente atto, è conforme a quello risultante dai dati catastali sopraindicati ed alla planimetria depositata in Catasto.

ARTICOLO 2 - La vendita e' fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutti i diritti agli spazi e parti comuni.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di ogni tassa, imposta, oneri e tributi concernenti la porzione immobiliare in oggetto, per cui si obbliga al pagamento di quanto sopra indicato qualora sia riferito a data anteriore al presente atto, anche se accertato, liquidato o messo in esazione successivamente.

La parte venditrice, in persona come sopra, dichiara di impegnarsi a:

- consegnare alla parte acquirente, entro 30 (trenta) giorni da oggi i certificati di conformità dell'ascensore presente nell'Immobile, nonché i certificati delle ultime verifiche periodiche relative allo stato di efficienza dei componenti di sicurezza degli ascensori medesimi.

- eseguire, a proprie cure, spese e responsabilità, entro e non oltre il 30 luglio 2020, i lavori meglio dettagliati nel preventivo allegato al presente atto *sub "A"*; in mancanza, detti lavori saranno effettuati dalla parte acquirente e il relativo costo, risultante dal richiamato preventivo e rispetto al quale la parte venditrice nulla ha da osservare, dovrà essere rimborsato da quest'ultima alla parte acquirente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla relativa richiesta.

ARTICOLO 3 - Il prezzo convenuto dalle parti e dichiarato è di **Euro** _____ somma della quale la parte venditrice ne rilascia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di omessa o mendace dichiarazione, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:



PDF Eraser Free

Le parti mi dichiarano ai sensi dell'art. 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 N. 124, di non volersi avvalere del "deposito del prezzo".

Le parti dichiarano ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di omessa o mendace dichiarazione che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

ARTICOLO 4 - La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto per essere pervenuto con atto di compravendita autentificato dal Notaio Marco Anellino di Roma in data 17 dicembre 2019, repertorio n. 4465, registrato ad Albano Laziale il 24 dicembre 2019 al n. 20223 Serie 1T, trascritto a Roma il 24 dicembre 2019 ai nn. 64919/45720.

Ne assicura la libertà da iscrizioni e trascrizioni onerose obbligandosi per l'evizione come per legge.

Le parti si danno atto:

- che esiste contratto di locazione sottoscritto in data 1 marzo 2015,

- che in data 6 marzo 2020 hanno stipulato il suddetto contratto preliminare di compravendita autentificato

La parte acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile, il cui attestato si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte venditrice sotto la propria responsabilità ai sensi dell'art. 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.ro 445, dichiara che il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967, che successivamente per la fusione degli originari subalterni 501 graffato con il subalterno 503 e 502 graffato con il subalterno 504, per cambio di destinazione d'uso in locale commerciale, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Roma prot.n. 90959/86 a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino concessione edilizia in sanatoria n. 540/S/2008 in data 6 novembre 2008, e successivamente:

- DIA del 18 agosto 2010 prot.n. 66571 e successiva determina n. 131 del giorno 8 ottobre 2010 per ristrutturazione edilizia e realizzazione di una scala esterna, di una vetrata, di una struttura per tenda e installazione di



vetri avvolgibili frangivento;

- certificato di collaudo del 5 aprile 2011 prot.n. 26580,

- SCIA del 18 maggio 2020 prot.n. 2020.67041 e comunicazione file lavori del 15 giugno 2020 prot.n. 2020.77517, e che successivamente non sono intervenute opere tali da esser oggetto di sanatoria ai sensi della L.n.47 del 1985 e successive varianti od integrazioni, o di titoli abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.

ARTICOLO 5 - Il possesso è dato alla parte acquirente oggi stesso e dalla data odierna pertanto vantaggi ed oneri relativi sono rispettivamente a suo profitto e carico.

ARTICOLO 6 - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Le parti convengono inoltre che tutte le spese nascenti dal presente contratto, ivi incluse le imposte previste per legge e ogni eventuale sanzione che dovesse essere accertata successivamente dall'Agenzia delle Entrate sono poste a carico esclusivamente della parte Acquirente, la quale si obbliga espressamente a tenere indenne la parte venditrice da qualsivoglia pretesa fiscale nascente dal presente atto di compravendita.

La parte alienante dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per la imposizione al presente atto, avente per oggetto un fabbricato strumentale per natura, dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi numero 8 ter, lettera d) dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633 e di aver emesso, a norma della lettera a) bis dell'articolo 17 comma 6 come modificato dal comma 156 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007 numero 244.

La relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espreso riferimento al comma 5 dell' articolo 17 suddetto. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e delle relative sanzioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato.

Il presente viene sottoscritto alle ore diciassette.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente scritto a macchina da persona di mia fiducia e di mia mano in parte su due fogli per pagine sette oltre la presente da me letto, ai comparenti che lo approvano.

-



ALLEGATO "A"
DL Rep. 7882 RACC. 6345

Preventivo nr. **187** del **30/06/2020**

Destinatario

[Empty box for recipient details]

Immobile
Via Portuense, 2500

Fornitura e Posa in Opera

		Quantità	Prezzo	Importo
01	Balaustra in acciaio con tiranti rigidi come esistente.	25Ml	€ 170,00	€ 4.250,00



Consegna lavori entro e non oltre..

Pagamento: 30% all'ordine

Restante a stati di avanzamento

Per accettazione

* I prezzi sono da intendersi al netto dell'IVA

Tot. Lavorazioni





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



5812027000050643 - VALIDE FINO AL: 30/06/2030

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E5	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliare Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione
		<input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :

Dati identificativi

Regione : Lazio Comune : Fiumicino (RM) Cod.Istat : 58120 Indirizzo : Via Portuense, 2500 CAP 00054 Piano : T-1-2 - Interno : 1 Coord. GIS : Lat : 41.82 ; Long : 12.3400000	Zona climatica : D Anno di costruzione : 1960 Superficie utile riscaldata (m ²) : 710.00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 710.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 3633.55 Volume lordo raffrescato (m ³) : 3633.55
--	--

Comune catastale	Fiumicino - M297	Sezione	A	Foglio	743	Particella	24
Subalterni	da 506 a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE			<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
	INVERNO	ESTATE							
<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>								
CLASSE ENERGETICA F EP gl,nren 235.27 kWh/m ² anno									





REGIONE
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

5812027000050613

VAlidit  del 30/06/2030



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonch  una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	18720.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 235.27 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	30.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 0.01 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO2 47.06 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	coibentazioni varie	NO	9.0	E (139.00)	E 139.00 (kWh/m ² anno)





REGIONE LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

5812027000050618 VALBOGINO/AL 30/03/2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI			
Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO			
V - Volume riscaldato	3633.55		m ³
S - Superficie disperdente	1797.10		m ²
Rapporto S/V			0.49
EPH,nd	119.8200		kWh/m ² anno
AsoI,est/A sup utile	0.0642		-
YIE	0.3700		W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI								
Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPren
Climatizzazione Invernale	Impianto simulato				0.00			
Climatizzazione Invernale						0.52 η_H	0.01	228.48
Climatizzazione Estiva	HP ad assorbimento aria-aria	2000		Energia elettrica	30.00			
Climatizzazione Estiva						0.80 η_C	0.34	670.00
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato				0.00	0.40 η_W	0.02	6.79
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								

MASSIMO FAI

VALBOGINO/AL



REGIONE
LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

6812027000050618 VALIDITÀ FINO AL: 30/06/2030



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Colombare tutte le superfici opache.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine / Iscrizione	Ordine degli Ingegneri (RM) / 22051
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, m DICHIARA m l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto m nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali m e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, m e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, m ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 25/06/2020
---	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 30/06/2020

Firma e timbro del tecnico



Handwritten signature



REGIONE
LAZIO

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE
ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

5812027000050613 VALUTAZIONE N. 30/06/2020



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

MASSIMO FALCONE
ORDINE

OIP

PDF Eraser Free

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALI SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART.22 DEL D.LGS N.235 DEL 30 DICEMBRE 2010 IN VIGORE DAL 25 GENNAIO 2011.



Ispezione telematica

n. T1 26029 del 20/04/2024

Inizio ispezione 20/04/2024 09:31:05

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9655

Registro particolare n. 7222

Presentazione n. 4 del 23/02/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 19/02/2024

Autorità emittente TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Numero di repertorio 479

Codice fiscale 830 054 20589

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente

Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 743

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Indirizzo VIA PORTUENSE

Particella 24

Consistenza

Subalterno 506

1189 metri quadri

N. civico 2500



Ispezione telematica

n. T1 26029 del 20/04/2024

Inizio ispezione 20/04/2024 09:31:05

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9655

Registro particolare n. 7222

Presentazione n. 4 del 23/02/2024

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

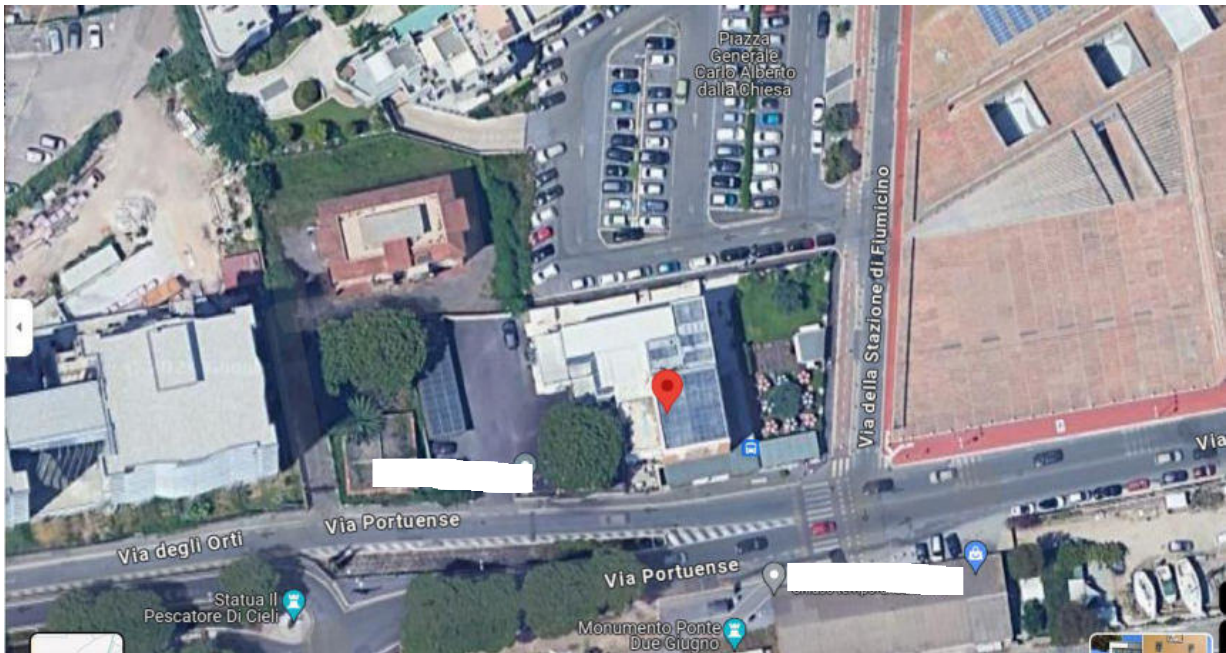
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PRECETTO DI PAGAMENTO PARI AD EURO 1.945.769,28 OLTRE INTERESSI E SPE SE SUCCESSIVE.





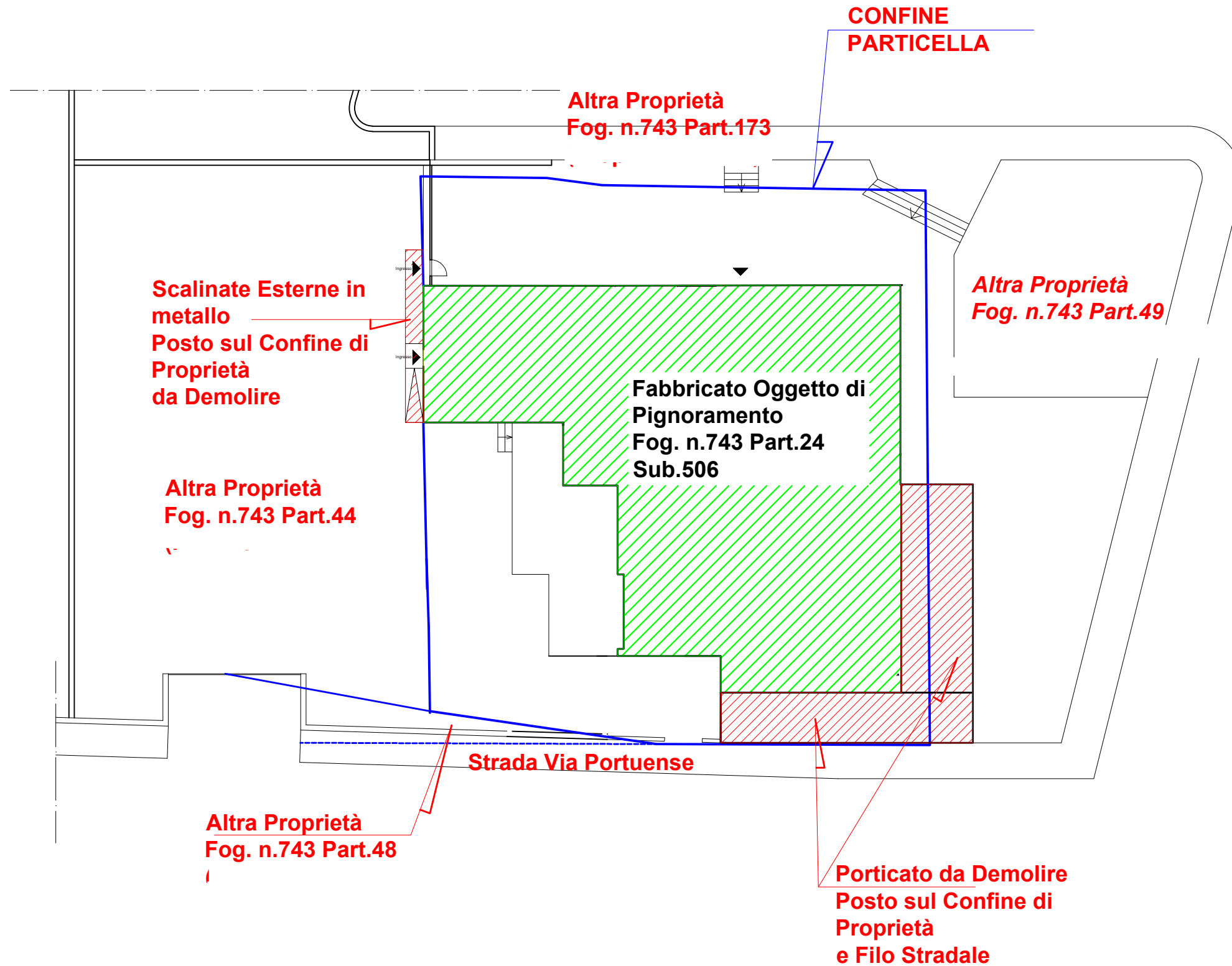
LATO VIA PORTUENSE



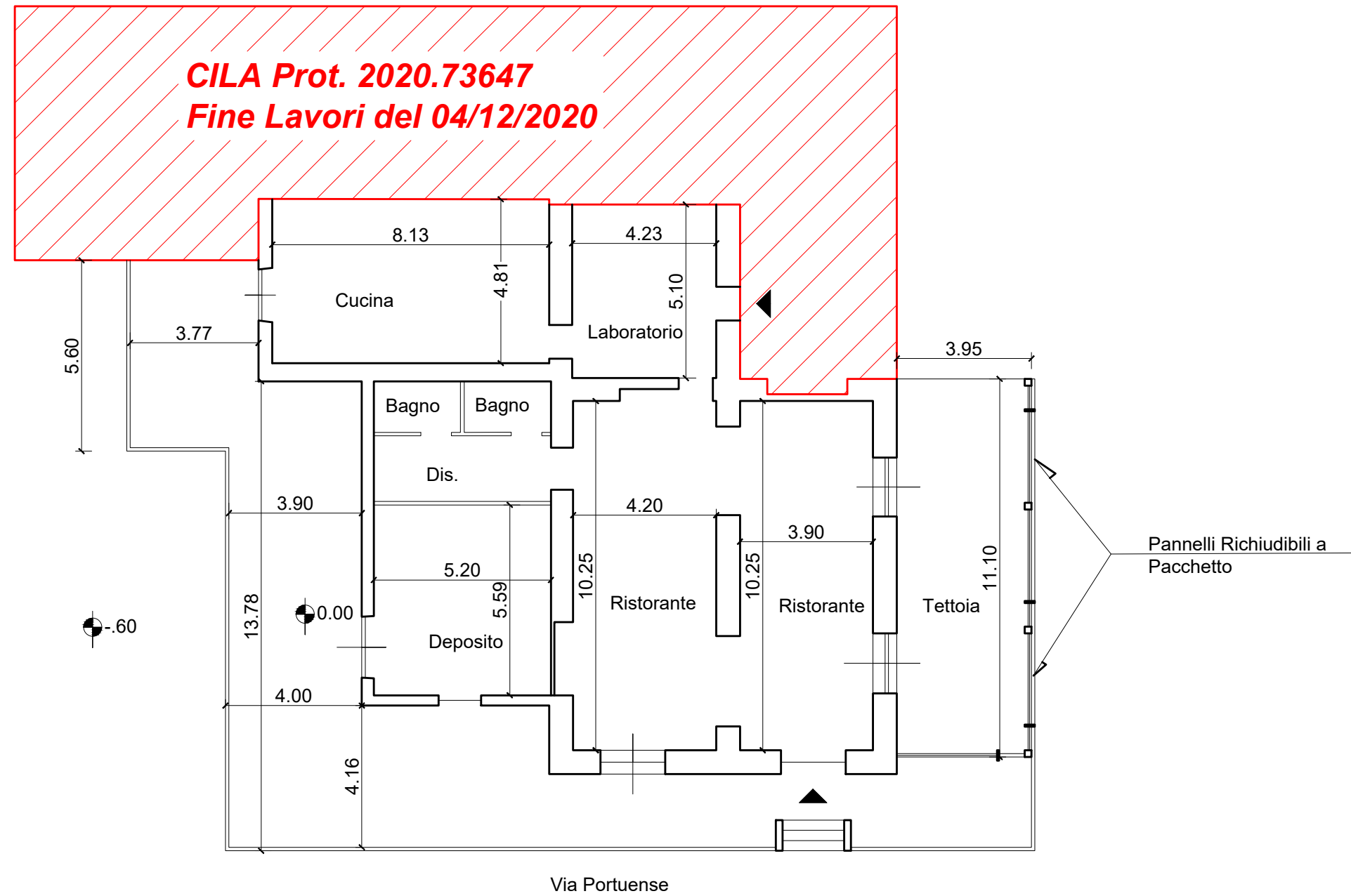
LATO PIAZZA GEN. CARLO ALBERTO DELLA CHIESA



STRALCIO CATASTALE CON SOVRAPPOSTO IMMOBILE PIGNORATO

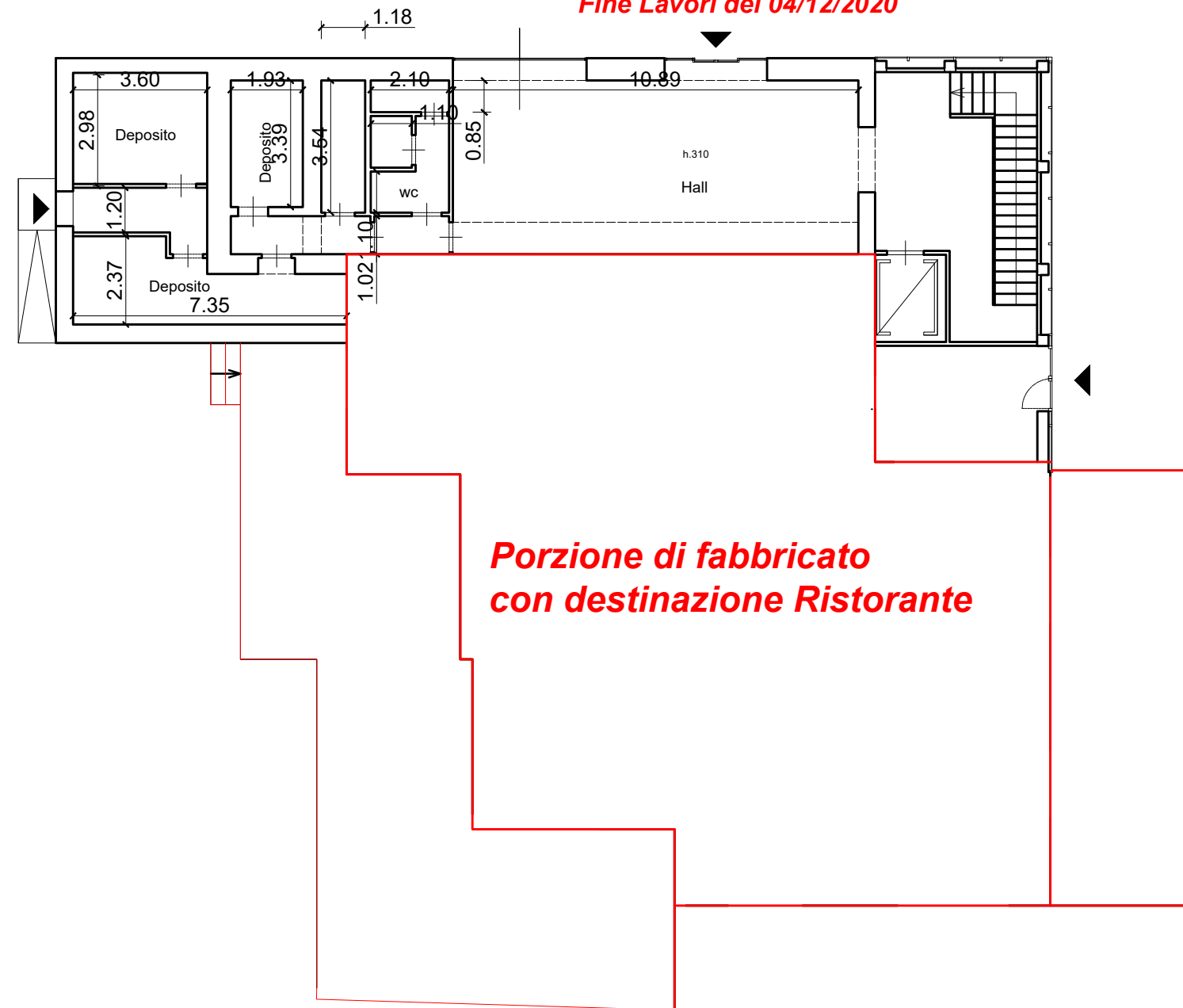


PIANO TERRA AUTORIZZATO



PIANO TERRA AUTORIZZATO

CILA Prot. 2020.73647
Fine Lavori del 04/12/2020

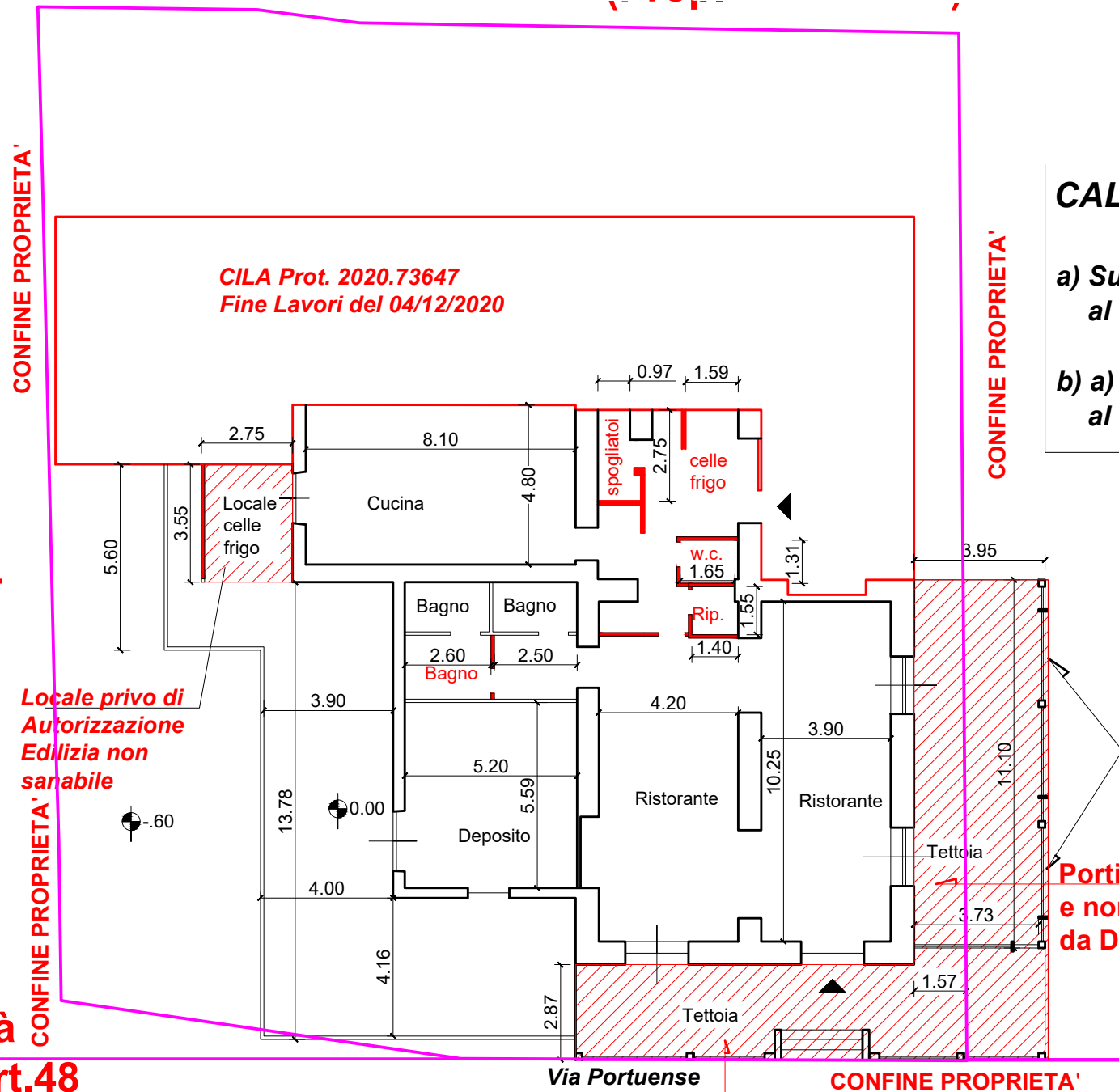


PIANO TERRA STATO DI FATTO

Altra Proprietà
Fog. n.743 Part.173

Altra Proprietà
Fog. n.743 Part.44

Altra Proprietà
Fog. n.743 Part.48



CALCOLO SUPERFICI

- a) Superficie Interna Utile Ristorante
al netto degli abusi = MQ.170,06
- b) a) Superficie Lorda Ristorante
al netto degli abusi = MQ.244,05

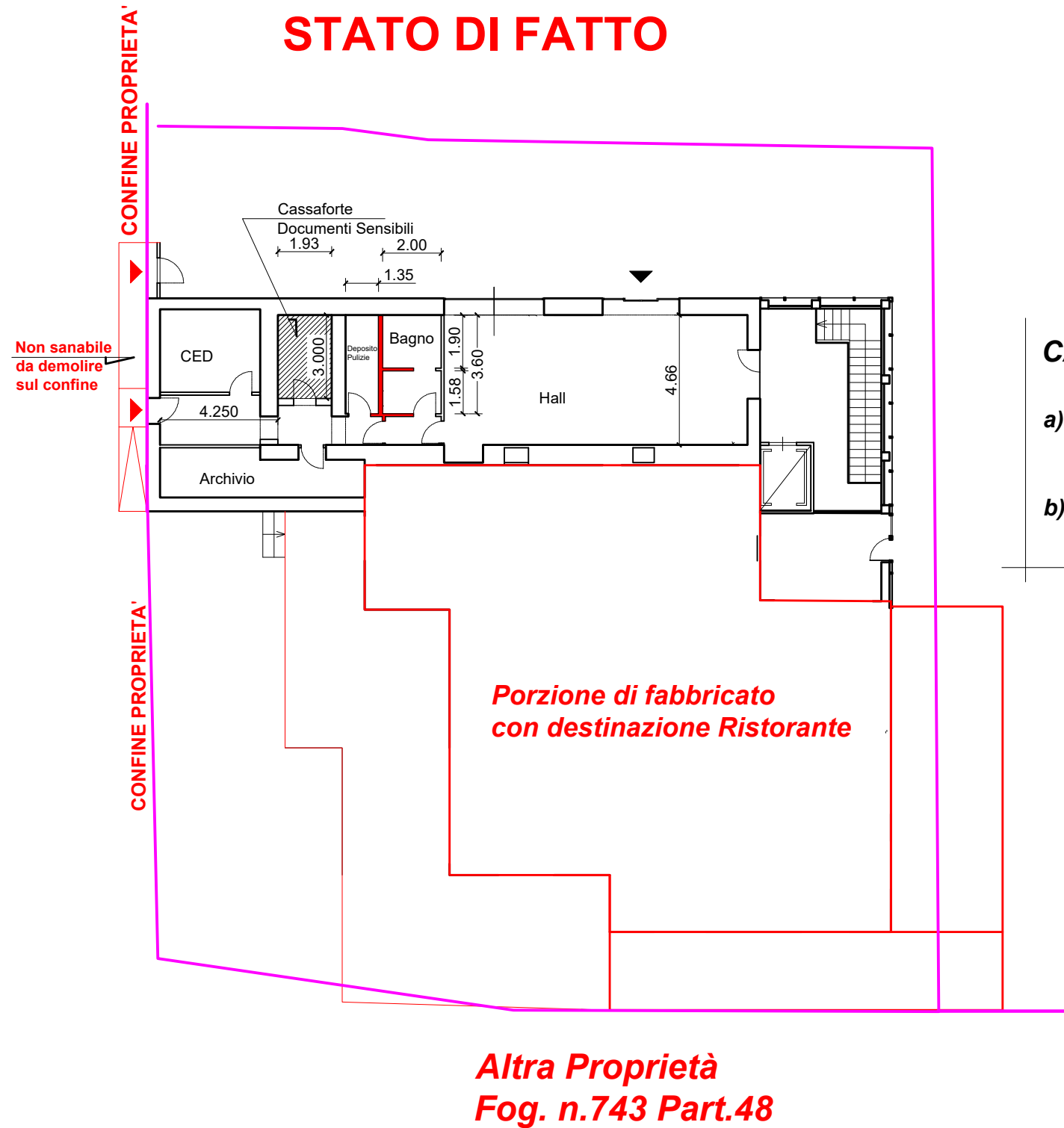
Altra Proprietà
Fog. n.743 Part.49

Portico non conforme
e non sanabile sul confine
da Demolire

Portico non conforme
e non sanabile sul confine prop./stradale
da Demolire



PIANO TERRA STATO DI FATTO



CALCOLO SUPERFICI

a) Superficie Interna Utile
al netto degli abusi = MQ.136,98

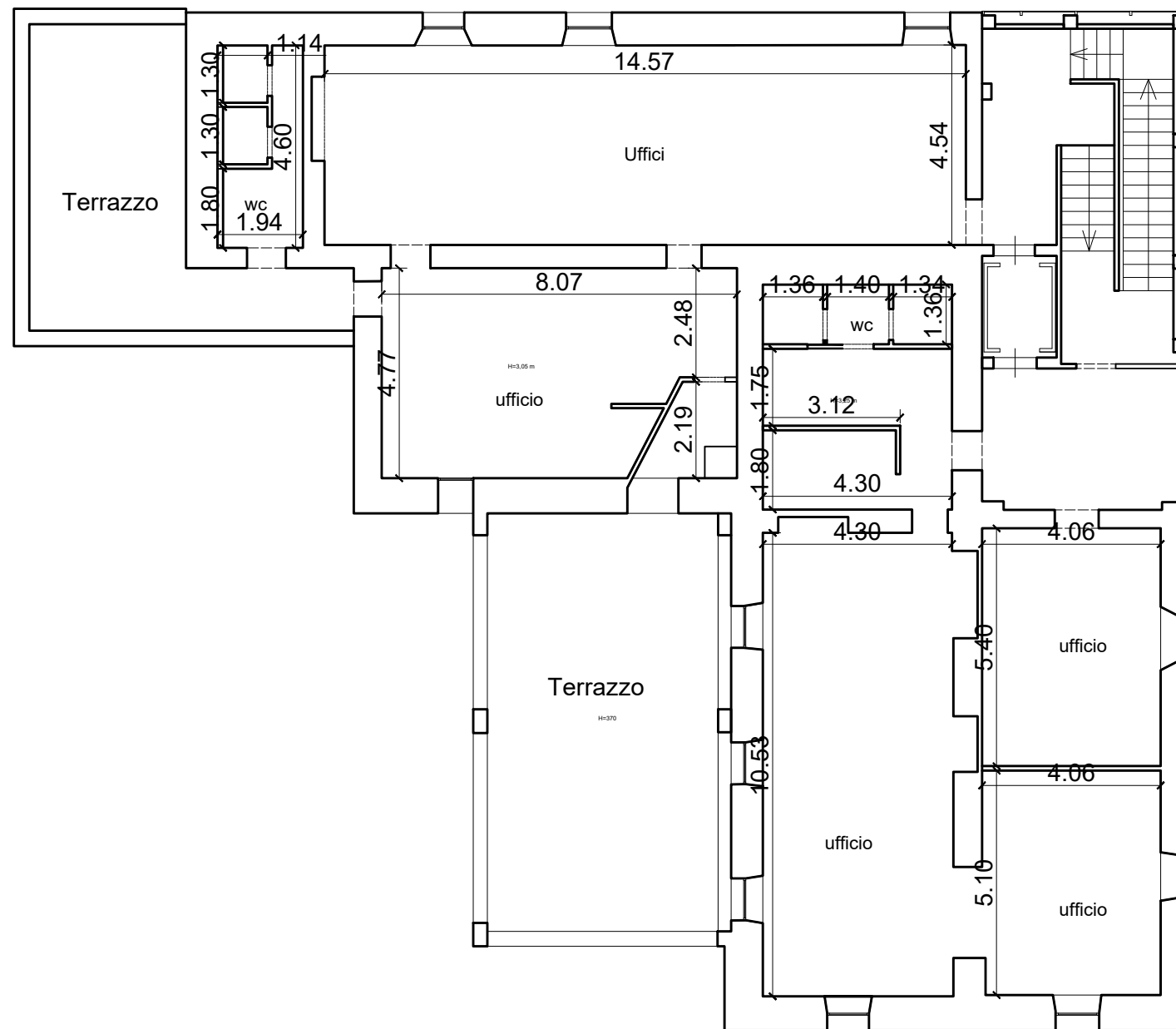
b) Superficie Lorda
al netto degli abusi = MQ.196,19

Altra Proprietà
Fog. n.743 Part.49

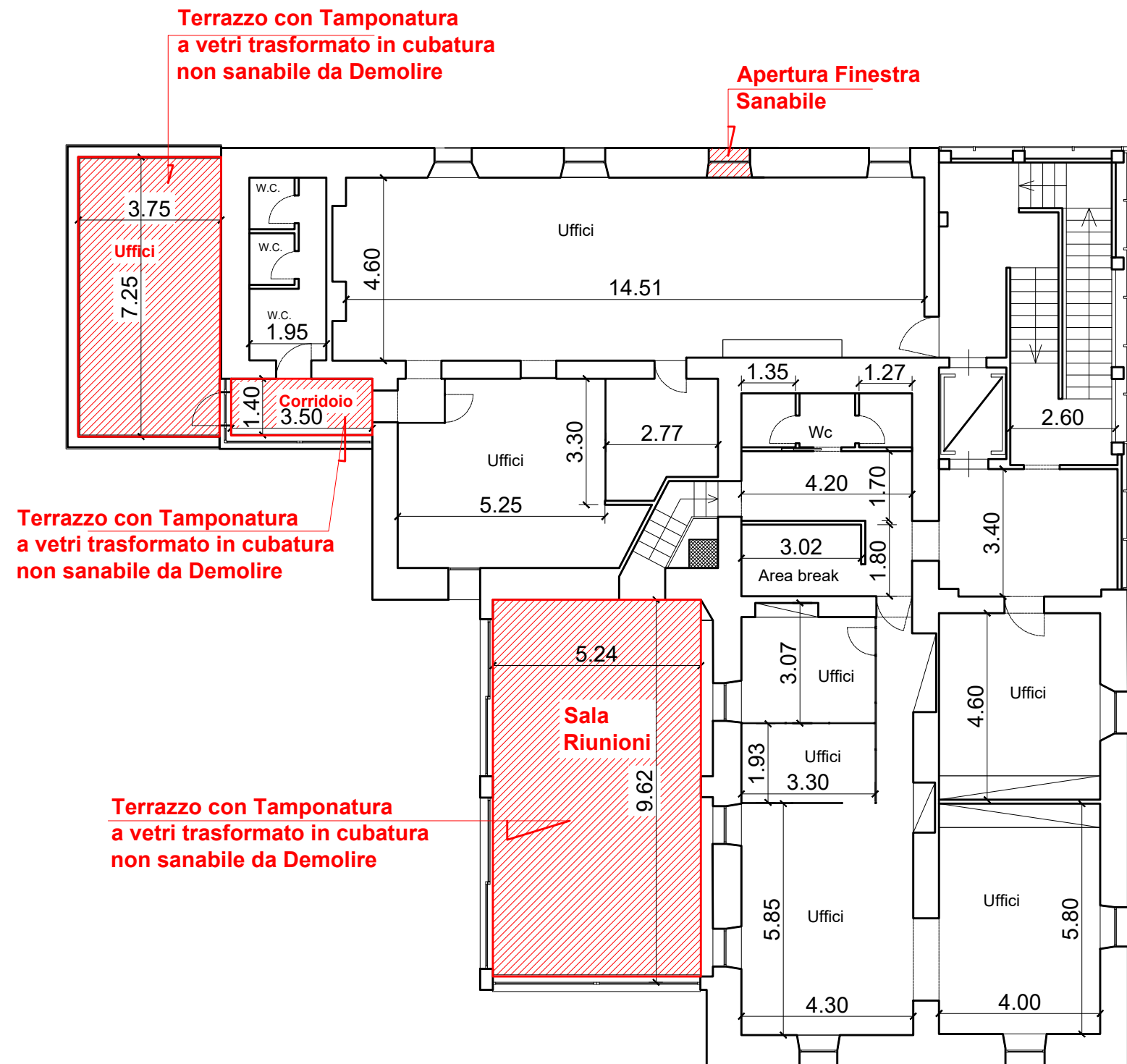


PIANO PRIMO AUTORIZZATO

CILA Prot. 2020.73647
Fine Lavori del 04/12/2020



PIANO PRIMO STATO DI FATTO

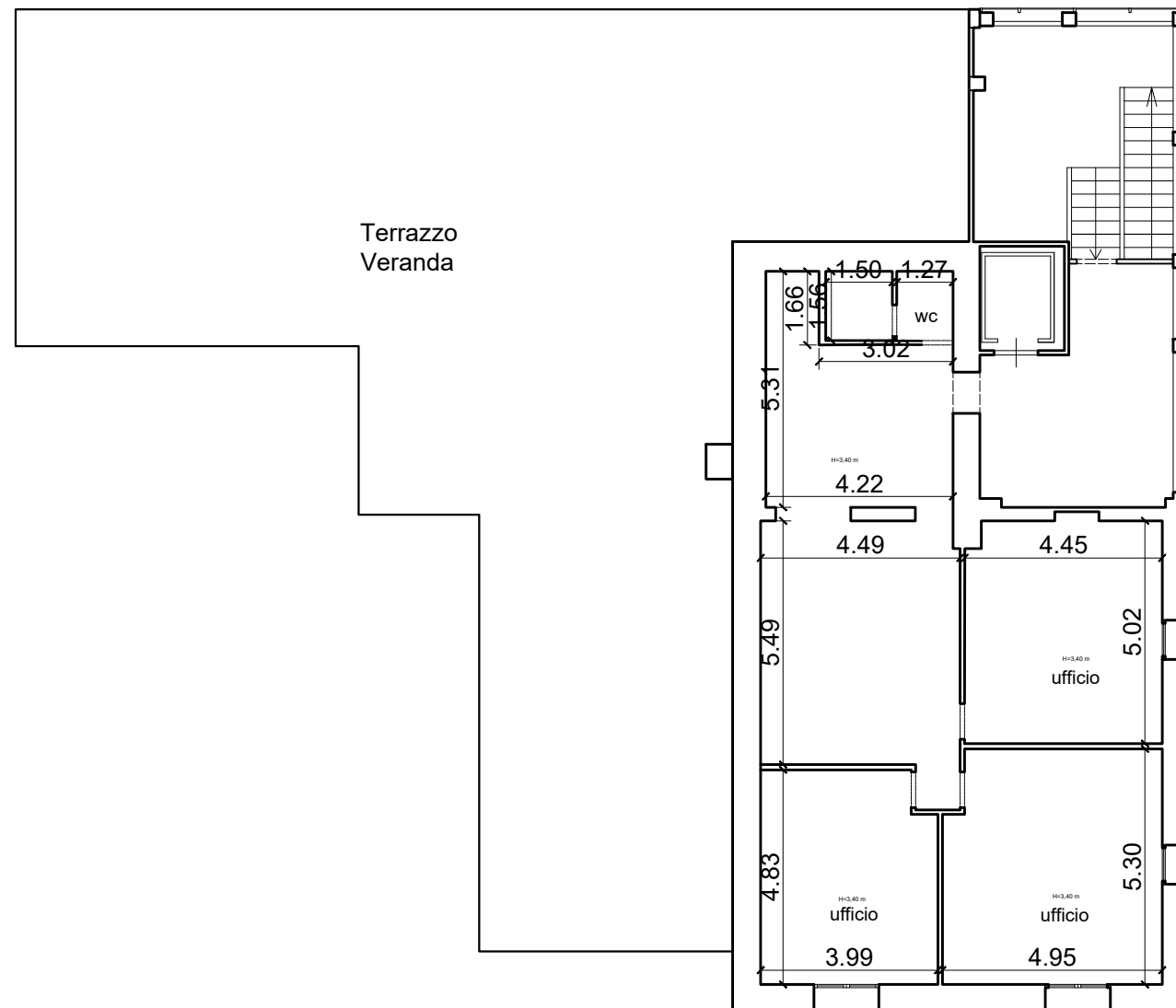


CALCOLO SUPERFICI

- a) *Superficie Interna Utile al netto degli abusi* = MQ.252,61
- b) a) *Superficie Terrazzi al netto degli abusi* = MQ. 77,60
- b) a) *Superficie Lorda al netto degli abusi* = MQ.361,53

PIANO SECONDO AUTORIZZATO

*CILA Prot. 2020.73647
Fine Lavori del 04/12/2020*



PIANO SECONDO STATO DI FATTO

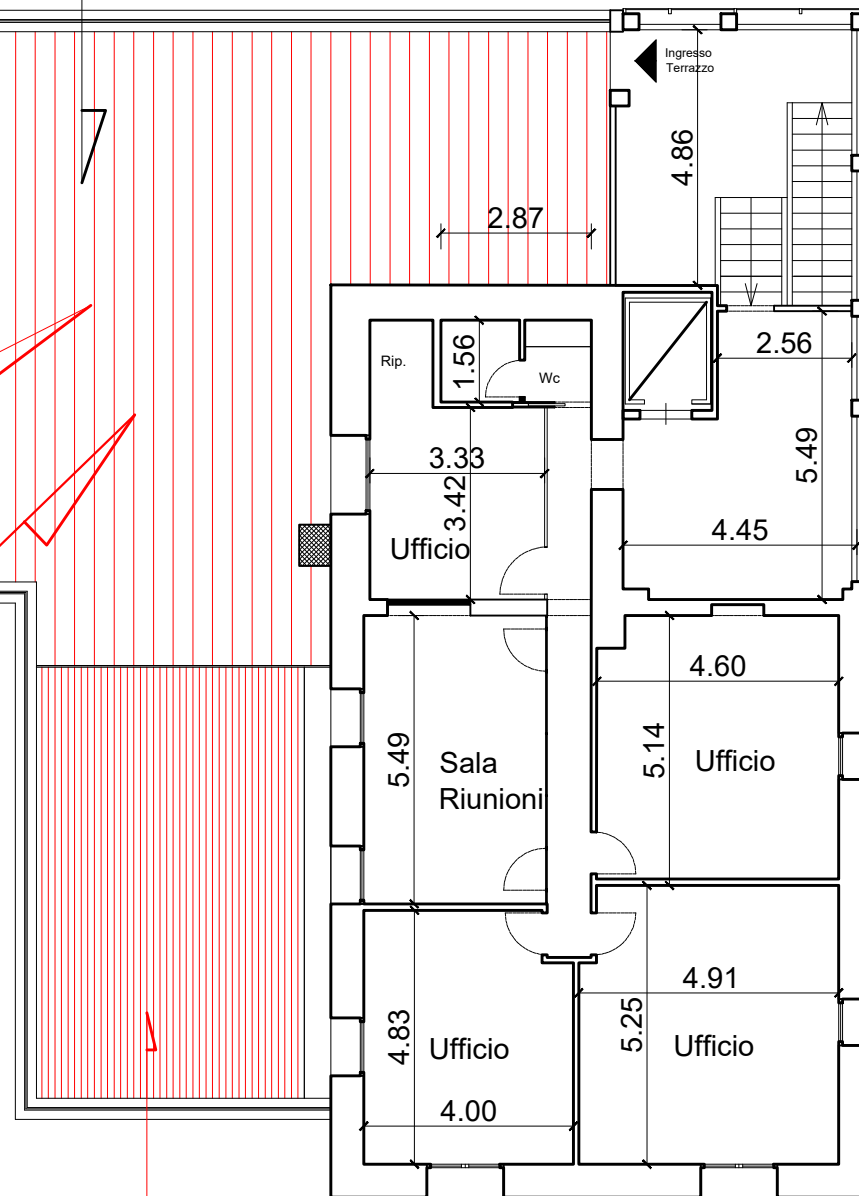
Terrazzo con Tamponatura
a vetri trasformato in cubatura non ultimato
internamente, presenza di divisori per stanze uffici
non sanabile da Demolire Mq.141,30



Copertura Terrazzo Piano Primo
Abusiva non sanabile



Piano Primo
Tamponature Abusive non sanabili



Copertura Terrazzo Piano Primo
Abusiva non sanabili

CALCOLO SUPERFICI

- a) Superficie Interna Utile
al netto degli abusi = MQ. 149,12
- b) a) Superficie Terrazzi
al netto degli abusi = MQ.141,30
- b) a) Superficie Lorda
al netto degli abusi = MQ.204,96



Dr. Federico Labate
Notaio
Via San Giovanni Battista, 2
03037 Pontecorvo (FR)
Tel. 0776.952691 - 0776.742172

REPERTORIO N. 7822

RACCOLTA N. 6345

VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi il giorno uno del mese di luglio
1 luglio 2020

In Roma, Via Michele Mercati n.45.

Avanti a me **Dott. FEDERICO LABATE**, Notaio in Pontecorvo iscritto al ruolo del Collegio Notarile di Cassino;

SONO PRESENTI

Registrato a Cassino

il 22 luglio 2020

N. 2248

Serie 1/T

sua qualità di Amministratore Unico

munito dei più poteri spettanti per legge e dal vigente statuto sociale;

Trascritto a ROMA 2

il 22/07/2020

al n. 29268 R.G.

al n. 20402 R.P.

la sua qualità di Amministratore Unico della soci

e dal vigente

statuto sociale.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - La società _____, come sopra rappresentata, vende alla società _____

che in persona come sopra, acquista la proprietà della immobile appresso descritto,

è precisamente:

- intero fabbricato sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, della consistenza catastale di circa metri quadrati 850 (ottocentocinquanta) con annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra, terrazzi al piano primo e terrazzo verandato al piano secondo, confinante con distacco su detta via Portuense, particelle 44 (quarantaquattro) e 49 (quarantanove) dello stesso foglio 743, salvo altri, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, al **foglio 743, mappale 24, subalterno 506** (già sub. 505), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, mq. 850, rendita catastale Euro 19.359,39.

Si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, codice n. _____

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di omessa o mendace dichiarazione, ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n.ro 52, così come integrato dall'art. 20 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n.ro 78, convertito con modificazioni dalla





PDF Eraser Free

Legge 30 luglio 2010 n.ro 122 che lo stato di fatto dell'immobile oggetto del presente atto, è conforme a quello risultante dai dati catastali sopraindicati ed alla planimetria depositata in Catasto.

ARTICOLO 2 - La vendita e' fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova con tutti gli accessori di legge, con tutti i diritti agli spazi e parti comuni.

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di ogni tassa, imposta, oneri e tributi concernenti la porzione immobiliare in oggetto, per cui si obbliga al pagamento di quanto sopra indicato qualora sia riferito a data anteriore al presente atto, anche se accertato, liquidato o messo in esazione successivamente.

La parte venditrice, in persona come sopra, dichiara di impegnarsi a:

- consegnare alla parte acquirente, entro 30 (trenta) giorni da oggi i certificati di conformità dell'ascensore presente nell'Immobile, nonché i certificati delle ultime verifiche periodiche relative allo stato di efficienza dei componenti di sicurezza degli ascensori medesimi.
- eseguire, a proprie cure, spese e responsabilità, entro e non oltre il 30 luglio 2020, i lavori meglio dettagliati nel preventivo allegato al presente atto *sub "A"*; in mancanza, detti lavori saranno effettuati dalla parte acquirente e il relativo costo, risultante dal richiamato preventivo e rispetto al quale la parte venditrice nulla ha da osservare, dovrà essere rimborsato da quest'ultima alla parte acquirente entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla relativa richiesta.

ARTICOLO 3 - Il prezzo convenuto dalle parti e dichiarato

della quale la parte venditrice ne rilascia quietanza con rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di omessa o mendace dichiarazione, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:



Preventivo nr. **187** del **30/06/2020**

Immobile
Via Portuense, 2500



Fornitura e Posa in Opera

		Quantità	Prezzo	Importo
01	Balaustra in acciaio con tiranti rigidi come esistente.	25MI	€ 170,00	€ 4.250,00



Consegna lavori entro e non oltre..

Pagamento: 30% all'ordine

Restante a stati di avanzamento

Per accettazione

* I prezzi sono da intendersi al netto dell'IVA

Tot. Lavorazioni



PDF Eraser Free

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



5812027000060613 VALIDITÀ FINO AL 30/06/2030

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93 : E5	Oggetto dell'attestato <input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio <input type="checkbox"/> Unita' immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unita' immobiliare Numero di unita' immobiliari di cui e' composto l'edificio : 1	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprieta' <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro :
		(Empty space for additional details)

Dati identificativi

Regione : Lazio Comune : Fiumicino (RM) Cod. Istat : 58120 Indirizzo : Via Portuense, 2500 CAP : 00054 Piano : T-1-2 - Interno : 1 Coord. GIS : Lat : 41.82 ; Long : 12.3400000	Zona climatica : D Anno di costruzione : 1980 Superficie utile riscaldata (m ²) : 710.00 Superficie utile raffrescata (m ²) : 710.00 Volume lordo riscaldato (m ³) : 3633.85 Volume lordo raffrescato (m ³) : 3533.58
Comune catastale : Fiumicino - M297 Sezione : A Foglio : 743 Particella : 24	Subalterni : da 500 a da a da Altri subalterni :

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale + Più efficiente - Meno efficiente	EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA F EP gl,nren 235.27 kWh/m ² anno	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: Se esistenti:
	INVERNO	ESTATE							
(Empty space for additional details)									



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE		Quantità' annua consumata in uso standard (specificare unità' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	18720.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 235.27 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	30.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.01 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 47.06 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

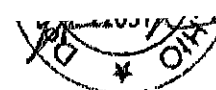
RACCOMANDAZIONI

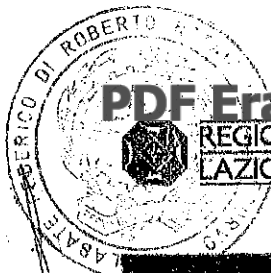
La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	coibentazioni varie	NO	9.0	E (139.00)	E 139.00 (kWh/m ² anno)





PDF Eraser Free

REGIONE LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

5812027000050913 VALIDO FINO AL: 30/06/2030

APE

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	0
-------------------	---------------	--------------------	---

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	3833.55	m ³
S - Superficie disperdente	1797.10	m ²
Rapporto S/V		0.49
EPH,nd	119.8200	kWh/m ² anno
AsoI,est/A sup utile	0.0642	-
YIE	0.3700	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenr
Climatizzazione Invernale	Impianto simulato				0.00			
Climatizzazione Invernale						0.52 η_H	0.01	228.48
Climatizzazione Estiva	HP ad assorbimento aria-aria	2000		Energia elettrica	30.00			
Climatizzazione Estiva						0.80 η_C	0.34	670.00
Prod. acqua calda sanitaria	Impianto simulato				0.00	0.40 η_W	0.02	6.79
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione Meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								
Trasporto di persone o cose								

Ing. MASSIMO FALC.
ORDINE INGEGNERI ROMA



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Colombare tutte le superfici opache.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------

Nome e Cognome / Denominazione	
Indirizzo	
E-mail	
Telefono	
Titolo	
Ordine / iscrizione	Ordine degli Ingegneri (RM) / 22081
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto, DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare, o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma a), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75

Informazioni aggiuntive

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 25/06/2020
---	----	-----------------

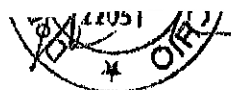
SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 30/06/2020

Firma e timbro del tecnico





PDF Eraser Free

REGIONE LAZIO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



5812027000080613 VALIDITÀ FINO AL 30/06/2020

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,non}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizza la seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolato conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

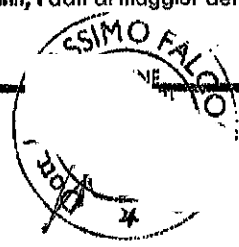
Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella del Codice

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia. Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Firmato Da: BINACCIONI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.C.CA.3 - Serial#: 1b11225496c6b6d0744fb1cdc34023d

PDF Eraser Free

... della legge 4 agosto 2017 N. 124, di non volersi avvalere del "deposito del prezzo".

Le parti dichiarano ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di omessa o mendace dichiarazione che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

ARTICOLO 4 - La parte venditrice garantisce la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto per essere pervenuto con atto di compravendita autenticato da ...
repertorio n. 4

Ne assicura la libertà da iscrizioni e trascrizioni onerose obbligandosi per l'evizione come per legge.

Le parti si danno atto:

- che esiste contratto di locazione sottoscritto in data 1 marzo 2015, con la

- che in dat
re di com....

... ipoteca iscritta in data 8 maggio 2008 al n. 6085 di formalità risultasse cancellata il che è avvenuto in data 17 aprile 2020.

La parte acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile, il cui attestato si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte venditrice sotto la propria responsabilità ai sensi dell'art. 47 del DPR 28 dicembre 2000 n.ro 445, dichiara che il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, è stato costruito anteriormente al 1 settembre 1967, che successivamente per la fusione degli originari subalterni 501 graffato con il subalterno 503 e 502 graffato con il subalterno 504, per cambio di destinazione d'uso in locale commerciale, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Roma prot.n. 90959/86 a seguito della quale è stata rilasciata dal Comune di Fiumicino concessione edilizia in sanatoria n. 540/S/2008 in data 6 novembre 2008, e successivamente:

- DIA del 18 agosto 2010 prot.n. 66571 e successiva determina n. 131 del giorno 8 ottobre 2010 per ristrutturazione edilizia e realizzazione di una scala esterna, di una vetrata, di una struttura per tenda e installazione di



vetri avvolgibili frangivento;

- certificato di collaudo del 5 aprile 2011 prot.n. 26580,

- SCIA del 18 maggio 2020 prot.n. 2020.67041 e comunicazione file lavori del 15 giugno 2020 prot.n. 2020.77517, e che successivamente non sono intervenute opere tali da esser oggetto di sanatoria ai sensi della L.n.47 del 1985 e successive varianti od integrazioni, o di titoli abilitativi ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.

ARTICOLO 5 - Il possesso è dato alla parte acquirente oggi stesso e dalla data odierna pertanto vantaggi ed oneri relativi sono rispettivamente a suo profitto e carico.

ARTICOLO 6 - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

Le parti convengono inoltre che tutte le spese nascenti dal presente contratto, ivi incluse le imposte previste per legge e ogni eventuale sanzione che dovesse essere accertata successivamente dall'Agenzia delle Entrate sono poste a carico esclusivamente della parte Acquirente, la quale si obbliga espressamente a tenere indenne la parte venditrice da qualsivoglia pretesa fiscale nascente dal presente atto di compravendita.

La parte alienante dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per la imposizione al presente atto, avente per oggetto un fabbricato strumentale per natura, dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi numero 8 ter, lettera d) dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633 e di aver emesso, a norma della lettera a) bis dell'articolo 17 comma 6 come modificato dal comma 156 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2007 numero 244.

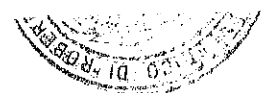
La relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espreso riferimento al comma 5 dell' articolo 17 suddetto. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e delle relative sanzioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati. Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato.

Il presente viene sottoscritto alle ore diciassette.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente scritto a macchina da persona di mia fiducia e di mia mano in parte su due fogli per pagine sette oltre la presente da me letto, ai comparenti che lo approvano.

Copia conforme all'originale



PDF Eraser Free

COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma



Assessorato al Territorio

AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI FIUMICINO

VIA PORTUENSE, 2496

29 MAG 2003

PROT. N. 32217

Conferenza di servizi per:
ACCERTAMENTO DEL GRAVAME DEGLI USI CIVICI
NEL TERRITORIO COMUNALE DI FIUMICINO

Verbale della seduta del 10 GIUGNO 1999 tenutasi presso
LA Sala della Giunta Comunale

Alle ore 12,00, si apre la seduta, risultano presenti/assenti le Amministrazioni/Enti come risulta nel foglio presenze allegato al presente verbale.

Premesso che:

- L'Amministrazione Comunale di Fiumicino ha conferito gli incarichi per l'accertamento di gravami di uso civico sul territorio comunale di Fiumicino all'Avv. Ugo Petronio, periti demaniali nominati dalla Regione Lazio con D.P.G.R. n. 938 del 3.5.1995;
- Che i citati periti demaniali hanno consegnato in data 08.06.1999 a questa Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'assenza di gravami di usi civici nelle seguenti zone del territorio comunale:
 1. prot. n. 4880 nuova sede del Commissariato di P.S. nel Comune di Fiumicino;
 2. prot. n. 4881 piano particolareggiato in variante di Fiumicino Centro;
 3. prot. n. n. 4882 p.p.e. di zona "O" - Isola Sacra.
- Che ~~in data odierna~~ ^{con P.G. n. 18099 del 7/6/99 e prot. Segreteria Sindaco n. 1403 del 9/6/99} il Prof. Ugo Petronio consegna la relazione nella quale si attesta l'assenza di gravami di usi civici relativa a tutto il territorio comunale di Fiumicino;
- Che conseguentemente si evince che nell'ambito del territorio di Fiumicino non sono presenti gravami di usi civici.

PDF Eraser Free



Conseguentemente in detta Conferenza di Servizi si concorda che, in assenza di gravami di Usi Civici, l'Amministrazione Comunale di Fiumicino può formare, adottare ed approvare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi, essendo definitivamente accertata l'assenza di gravami di usi civici nel territorio comunale, *di sensi*

DECRETI NOMINATIVI ALLEGATI.

Inoltre viene consegnata al rappresentante dell'Assessorato al Sistema Agricolo ed Al Mondo Rurale della Regione Lazio, copia del quadro d'unione dei fogli catastali, nella quale sono stati individuati i fogli catastali o parte degli stessi costituenti il territorio comunale di Fiumicino.

Si fa comunque presente che i suddetti fogli catastali riportano ancora la denominazione di appartenenza al Comune di Roma, non essendo stato aggiornato il Nuovo Catasto e non essendo stata perfezionata l'assegnazione definitiva al Comune di Fiumicino.

Viene aperto il dibattito e vengono recepiti agli atti i seguenti pareri/dichiarazioni:

Regione Lazio - Assessorato all'Urbanistica - Ufficio Pianificazione			
Rappr.:		delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:			

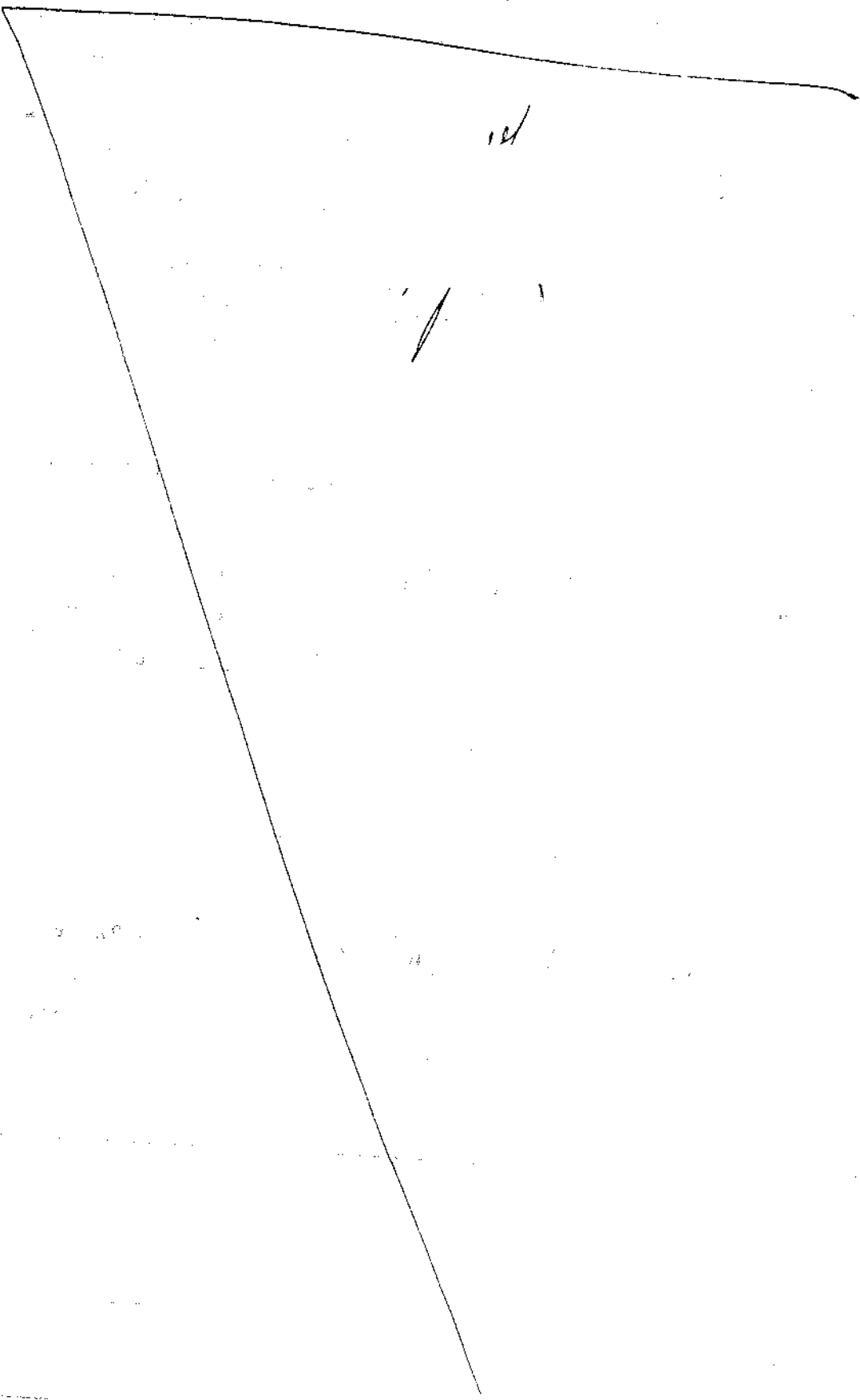
Regione Lazio - Assessorato al Sistema Agricolo ed al Mondo Rurale			
Rappr.:		delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:			

TUTTAVIA, POICHE' LA PRONTA ISTRUTORIA DOMANIALE DEVE ESSERE PUBBLICATA *di sensi*: DELLA LEGGE 16.6.1927, n. 1166, NEL CASO IN CUI ~~SI~~ ~~DEVE~~ FOSSERO PRESENTATE, LA

PDF Eraser Free

Al servizio
DIRETTORE

DELLA SOCIETA' PRIMA CITTA',
~~DELLA SOCIETA' PRIMA CITTA'~~ CNS DOVUSSORO
SMORCERS,



PDF Eraser Free

Arch. Roberto Magnani			
Rappr.:		delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:			

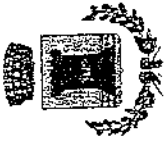
Avv. Ugo Petronio			
Rappr.:		delega si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Assente <input type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/>
Parere/dichiarazione:			



PDF Eraser Free



COMUNE DI FIUMICINO
 Provincia di Roma



Conferenza di servizi per l'accertamento di gravami di Usi Civici
 Nel territorio Comunale di Fiumicino

Sala Giunta del Comune di Fiumicino
 Foglio di presenze della seduta del 10 giugno 1999

Amministrazione/Monte di appartenenza	Nominativo	Presente / assente		Delega		Recapito telefonico
		Si	No	Si	No	
Regione Lazio Assessorato Urbanistica - Ufficio Pianificazione			✓			
Regione Lazio Assessorato al Sistema				X		

PDF Eraser Free





CERTIFICATO NOTARILE
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI
E DEI REGISTRI IMMOBILIARI
(Art. 567 2° comma c.p.c.)

oooooooooooooooooooo

Procedura esecutiva promossa da:

nei confronti di:

sui seguenti immobili:

Diritto di piena proprietà sulla porzione immobiliare sita in **Comune di Fiumicino (RM), Via Portuense n. 2500**, e precisamente:

- **intero fabbricato** sviluppatosi ai **piani terra, primo e secondo**, collegati tra loro mediante scala interna, della consistenza catastale di circa metri quadrati 850 (ottocentocinquanta) con **annessa corte di pertinenza esclusiva** al piano terra, terrazzi al piano primo e terrazzo verandato al piano secondo, confinante con distacco su detta Via Portuense, particelle 44 (quarantaquattro), 49 (quarantanove), 173 (centosettantatré) dello stesso foglio 743, salvo altri,

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM), al **foglio 743, mappale 24, subalterno 506** (già sub. 505), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 850, superficie catastale totale mq 1.189 rendita catastale Euro 19.359,39.

La suddetta porzione immobiliare risulta di proprietà della società



....., per la quota pari all'intero.

Il sottoscritto dr. Fabio ORLANDI, Notaio in Roma, con studio in Via Ludovisi n. 35, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, in base alle risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, eseguite sui repertori e sulle note esibiti dalla Conservatoria dei RR.II. di **ROMA 2** e **ROMA 1** relativamente agli immobili sopra descritti:

CERTIFICA

quanto segue:

1) Risultanze dalle visure catastali:

alla data del giorno 14 febbraio 2022

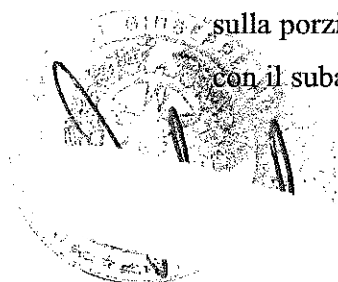
l'immobile sopra descritto risulta censito in ditta a:

1) provenienza al ventennio

alla data del giorno 14 marzo 2024

. Con **atto di conferimento** di ramo aziendale disposto per legge (art. 13 del D.Lgs. n. 79 del 16 marzo 1999) a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data **29 ottobre 1999** rep.n. 39935, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 22 novembre 1999 al n. 56870 di formalità e presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data 19 novembre 1999 al n. 26.871 di formalità, e successivo **atto in rettifica** a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 23 aprile 2008 rep.n. 75503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **29 aprile 2008 al n. 14.363 di formalità**, la societ

sulla porzione immobiliare oggetto della presente certificazione, all'epoca identificata con il subalterni 501, 502, 503, 504, graffiati, della particella 24 del foglio 743 del Ca-



PDF Eraser Free

tasto Fabbricati del Comune di Roma (RM).

. Con **verbale di assemblea straordinaria** ricevuto dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data **9 maggio 2002** rep.n. 51.393, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 16 febbraio 2004 al n. 9222 di formalità e presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **16 febbraio 2004 al n. 4818 di formalità**, la societ

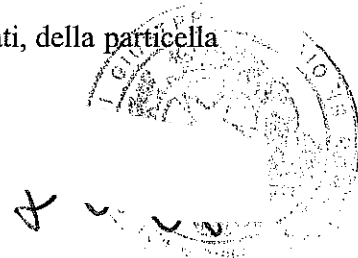
. Con **verbale di assemblea straordinaria** ricevuto dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma in data **25 marzo 2004** rep.n. 59.605, **non trascritto**, la societ

. Con **atto di compravendita** autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma (RM) il data **21 giugno 2004** rep.n. 60.734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **20 luglio 2004 al n. 24.910 di formalità**, la societ

stava il diritto di piena proprietà sulla porzione immobiliare oggetto della presente certificazione, all'epoca identificata con il subalterni 501, 502, 503, 504, graffati, della particella 24 del foglio 743 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM).

. Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data **7 febbraio 2007** rep.n. 71827, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 20 febbraio 2007 al n. 11.642 e presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **26 febbraio 2007 al n. 7165 di formalità** e successivo atto in rettifica a rogito del Notaio Alberto Vladimiro Capasso in data 23 aprile 2008 rep.n. 75503, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **29 aprile 2008 al n. 14.364 di formalità**. la socie

acquistava il diritto di piena proprietà sulla porzione immobiliare oggetto della presente certificazione, all'epoca identificata con il subalterni 501, 502, 503, 504, graffati, della particella



PDF Eraser Free

24 del foglio 743 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM).

. Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Giancarlo Giuliani di Roma in data **30 aprile 2008** rep.n. 75878, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **8 maggio 2008 al n. 15.463 di formalità**, la società

piena proprietà sulla porzione immobiliare oggetto della presente certificazione, all'epoca identificata con il subalterni 501, 502, 503, 504, graffati, della particella 24 del foglio 743 del Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM).

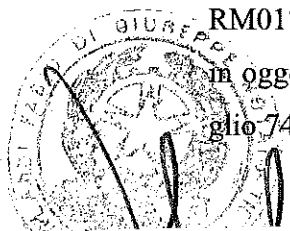
. Con **variazione catastale** n. 116839.1/2008 del 6 novembre 2008, Pratica n. RM1420298, in atti dal 6 novembre 2008, per fusione e cambio di destinazione d'uso da ufficio a commerciale, la porzione immobiliare in oggetto veniva identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 505.

. Con **variazione catastale** in soppressione n.36./2016 del 6 marzo 1992, in atti dal 23 marzo 2016, per variazione territoriale Legge Regionale n. 25, l'immobile in oggetto proveniente dal comune di Roma H501 veniva trasferito al Comune

. Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Marco Anellino di Roma in data **17 dicembre 2019** rep.n. 4465, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in **24 dicembre 2019 al n. 45720 di formalità**, la società indicata nella nota di trascrizione com

prietà sulla porzione immobiliare oggetto della presente certificazione, identificata con il subalterno 505 della particella 24 del foglio 743 del Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM).

. Con **variazione catastale** n. 80668.1/2020 del 26 maggio 2020, Pratica n. RM0179287, in atti dal 27 maggio 2020, per ampliamento, la porzione immobiliare in oggetto veniva identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 506.



PDF Eraser Free

. Con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Federico Labate di Pontecorvo in data **1 luglio 2020** rep.n. 7822, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **22 luglio 2020 al n. 20.402 di formalità**, la società

acquistava il diritto di piena proprietà sulla porzione immobiliare oggetto della presente certificazione, identificata con il subalterno 506 della particella 24 del foglio 743 del Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM).

2) Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati:

a carico di:

;

nessuna formalità pregiudizievole

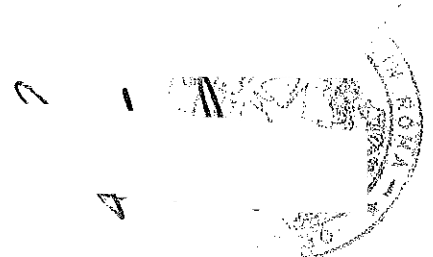
nessuna formalità pregiudizievole

a carico d

. **preminare di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **19 aprile 2012 al n. 12.849 di formalità**, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Flaminia Cassinelli di Roma in data 4 aprile 2012 rep.n. 2119, a favore della società '.

ta al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 505;

. **preliminare di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **20 aprile 2015 al n. 10.511 di formalità**, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Marco Giuliani di Roma in data 13 aprile 2015 rep.n. 1120,



PDF Eraser Free

te ad oggetto, tra l'altro, la porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 505;

a carico di: il periodo dal giorno 24 dicembre 2019 fino al giorno 22 luglio 2020:

. **preliminare di compravendita** trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **25 marzo 2020 al n. 9708 di formalità**, in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Federico Labate di Pontecorvo (FR) in data 6 marzo 2020 ren.n. 7359, a favore de

la porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 505;

a carico di:

Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **12 ottobre 2020 al n. 6830 di formalità**, per l'importo di Eur

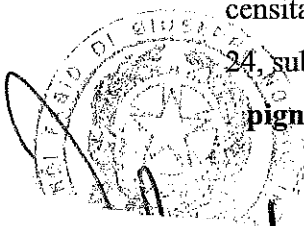
.....

data 9 ottobre 2020 rep.n. 8379, gravante la porzione immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 506;

. **diritto di ipoteca volontaria** iscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 in data **21 novembre 2023 al n. 9521 di formalità** per l'importo

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio 743, particella 24, subalterno 506;

pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di

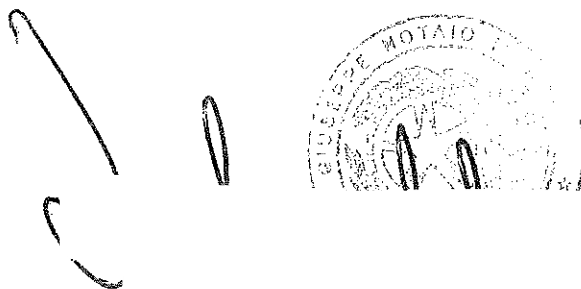


PDF Eraser Free

Publicità Immobiliare di Roma 2 in data **23 febbraio 2024 al n. 7222 di formalità**,
a favore della società

ensita al Ca-
tasto Fabbricati del Comune di Fiumicino (RM) al foglio /43, particella 24, subalter-
no 506.

Roma, 18 (diciotto) marzo 2024 (duemilaventiquattro)



PDF Eraser Free



RILIEVO FOTOGRAFICO

Uffici



Ingresso da Via Portuense

Ingresso Ristorante

Pannelli da Demolire Compreso copertura per ripristinare e destinazione d'uso terrazzo



Pannelli da Demolire compreso copertura per ripristinare e destinazione d'uso Terrazzo

Pannelli da Demolire compreso copertura per ripristinare destinazione d'uso Terrazzo

VISTA LATERALE

Pannelli da Demolire compreso copertura per ripristinare destinazione d'uso Terrazzo



Ingresso da Piazza Gen. Carlo Alberto della Chiesa n.43

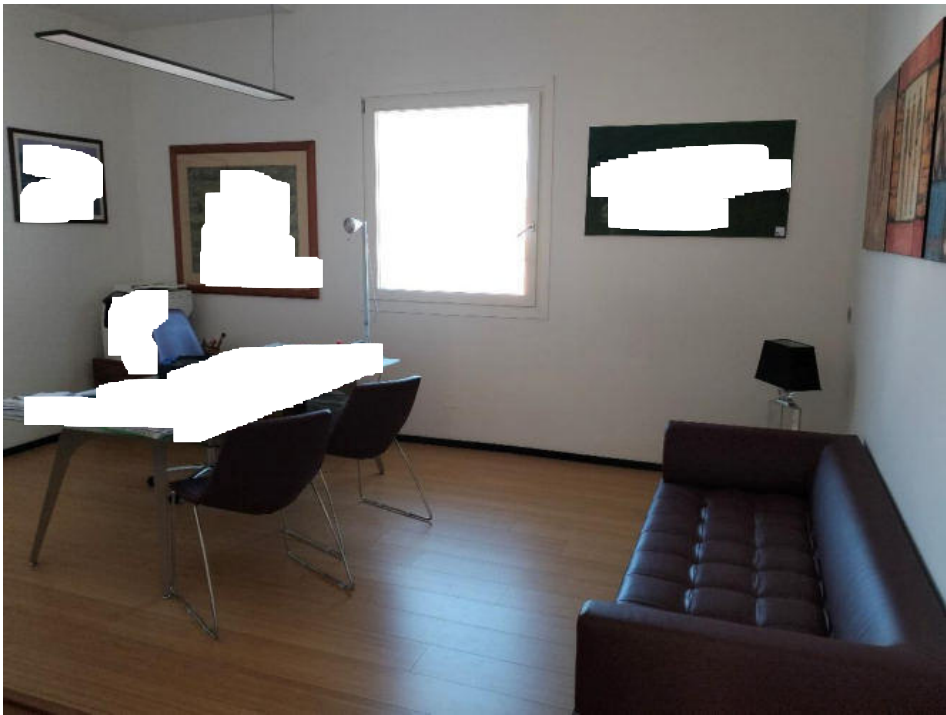
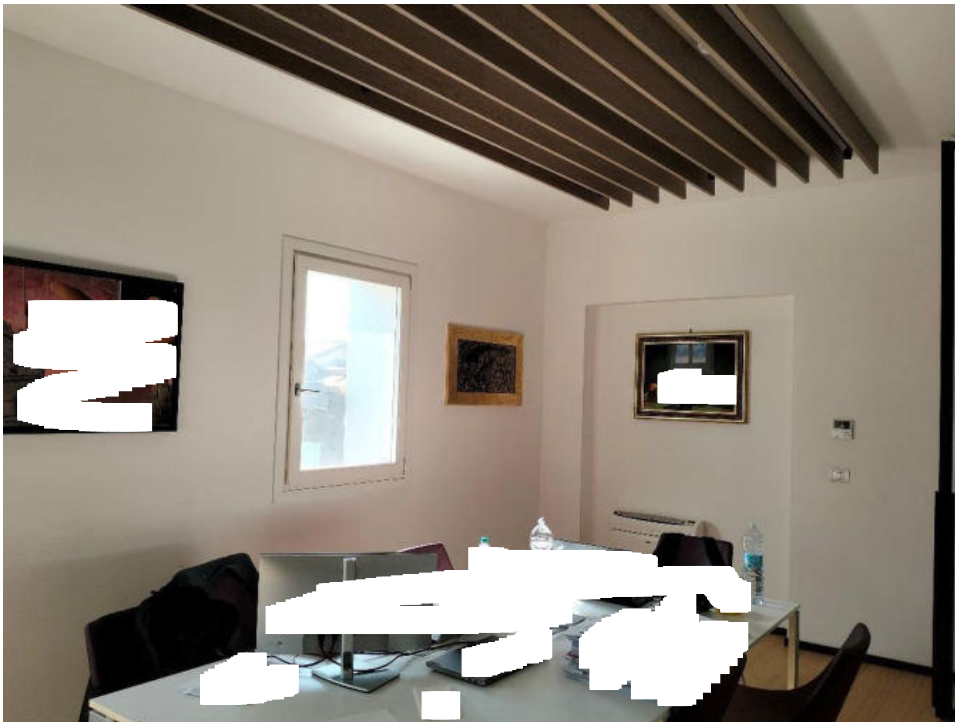


Pannelli da Demolire compreso copertura, per ripristinare destinazione d'uso Terrazzo

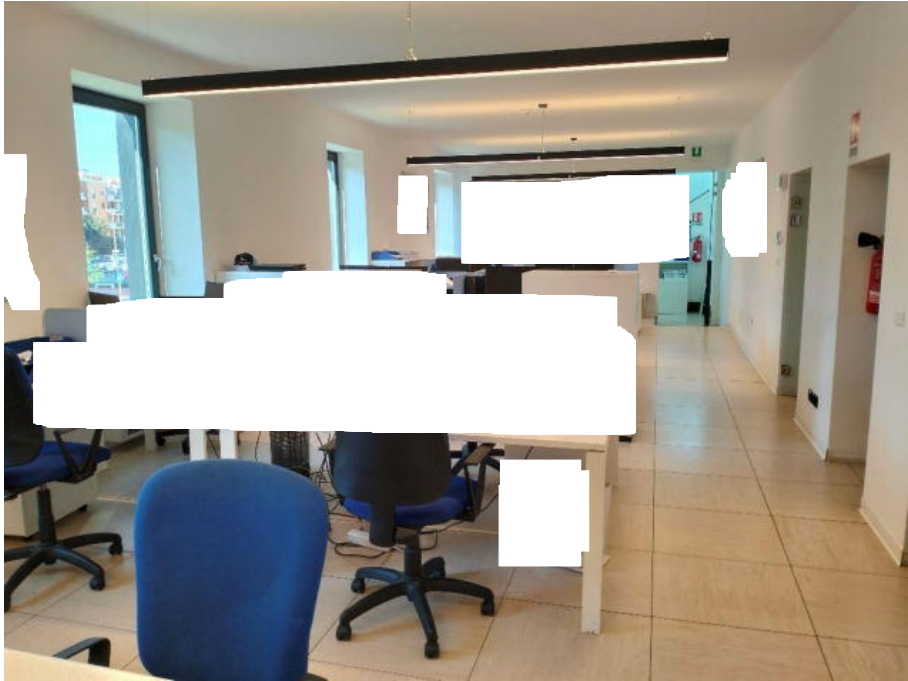
Interni Locali Uso Uffici



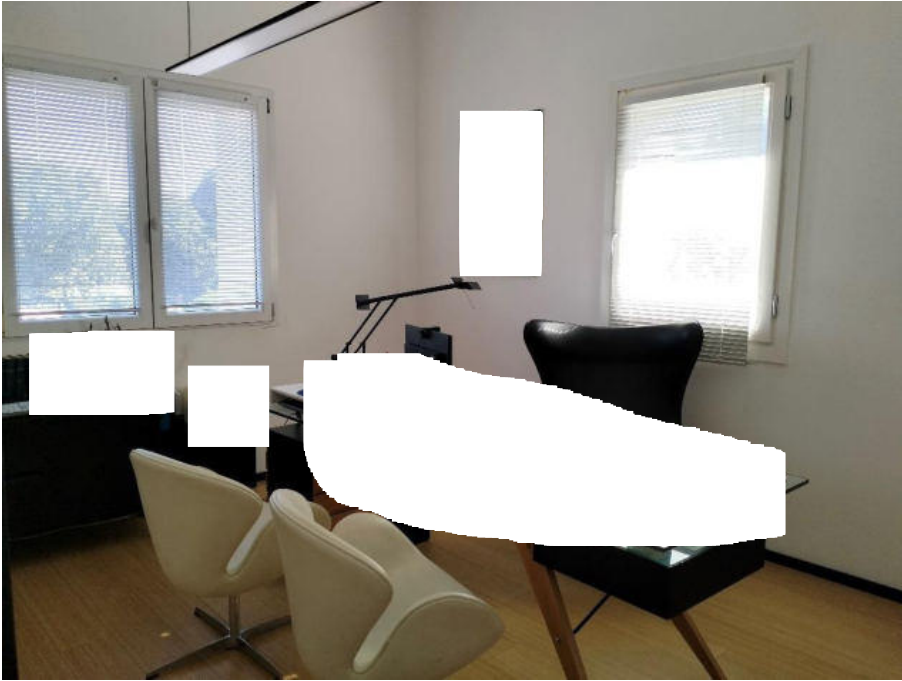
PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



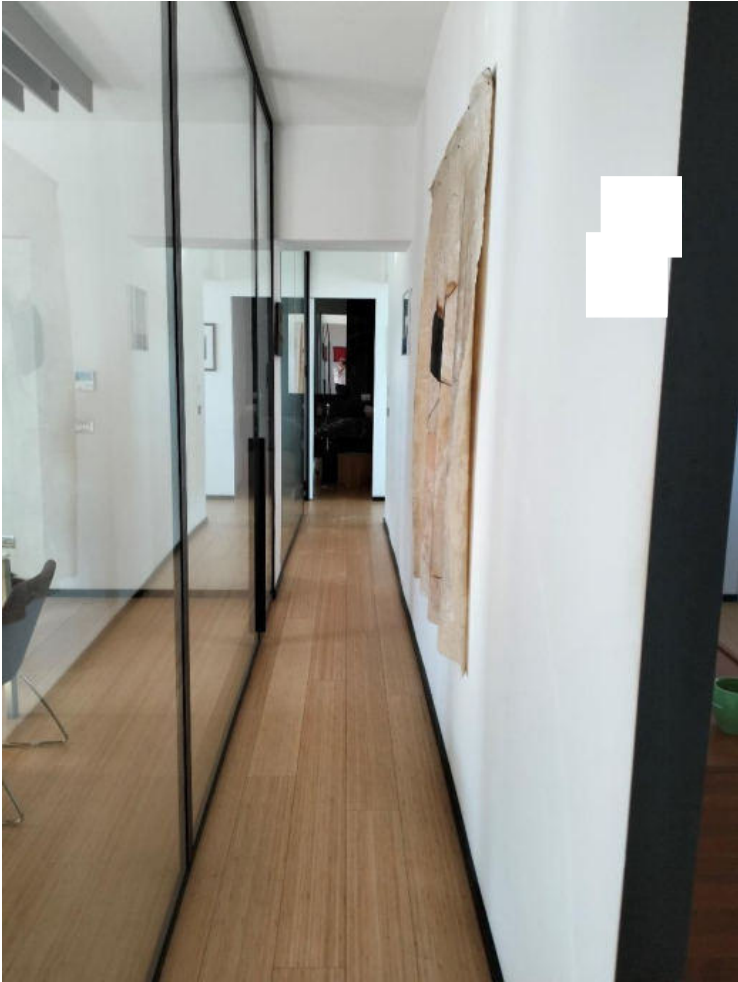
PDF Eraser Free



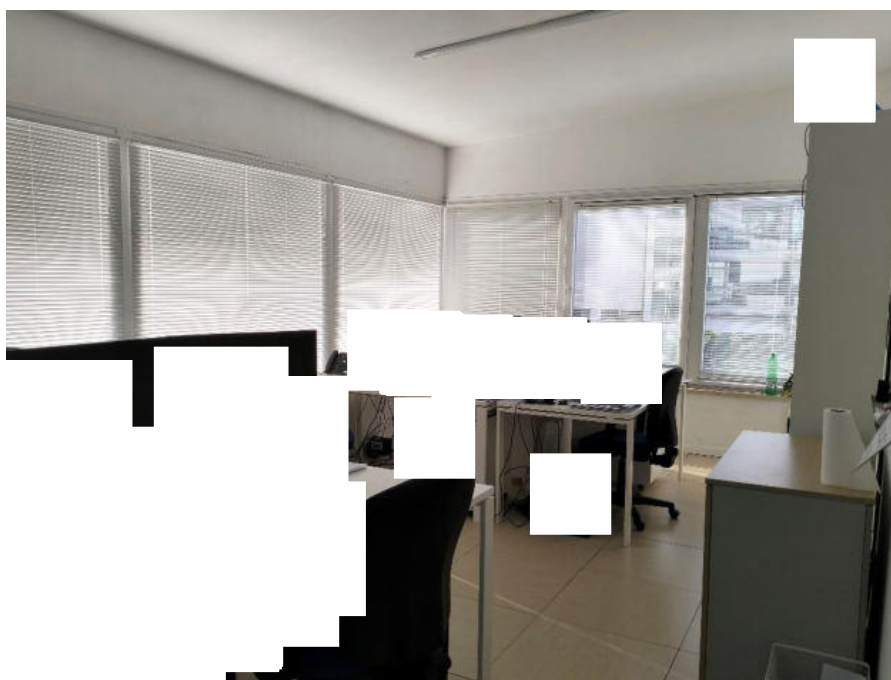
PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



Ufficio Ricavato sul Terrazzo in assenza di Titolo Edilizio, non sanabile, vanno Rimossi gli infissi e la copertura





**Sala riunioni ricavata sul Terrazzo, priva di Autorizzazione Edilizia
Da demolire in quanto non sanabile (smontaggio pareti finestrate e copertura
per ripristinare destinazione d'uso Terrazzo).**



PDF Eraser Free

Porzione Piano Secondo Terrazzo con Tamponatura e copertura per
Predisposizione Uffici – **Porzione non Sanabile da Demolire**



RISTORANTE PIANO TERRA

Porticato da Demolire



Porticato da Demolire

Confine Proprietà

Ingresso Ristorante da Via Portuense

Interni



PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



**PORTICATO NON CONFORME
DA DEMOLIRE**



CONFINE

**ALTRA
PROPRIETA'**





PDF Eraser Free

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata (il “**Contratto**”) stipulata in data 1 luglio 2020 in Fiumicino (RM)

TRA

in quanto al
Amministratore unico, munito dei poteri all'uopo necessari (di seguito, per brevità, la
“**Locatrice**”)

da una parte

e

Amministrazione, qui rappresentata dal sig.
in qualità di Presidente del Consiglio di
Amministrazione, munito dei poteri all'uopo necessari (di seguito, per brevità, la
“**Conduttrice**”)

dall'altra parte

congiuntamente anche le “**Parti**” e singolarmente la “**Parte**”

PREMESSO CHE

- a) la Locatrice, a partire dall'1 luglio 2020, è piena ed esclusiva proprietaria di un edificio sito in Comune di Fiumicino (RM), Via Portuense n. 2500, e precisamente: intero fabbricato sviluppatosi ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro mediante scala interna, della consistenza catastale di circa metri quadrati 730 (settecentotrenta) con annessa corte di pertinenza esclusiva confinante con particelle 44 (quarantaquattro) e 48 (quarantotto) della stessa particella 24 (ventiquattro) e dello stesso foglio 743, detta Via, salvo altri, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, a foglio 743, mappale 24, subalterno 505, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 7, mq. 730, rendita catastale Euro 16.626,30, contornato in colore rosso nella planimetria catastale qui allegata *sub A*;
- b) la Conduttrice è interessata a prendere in locazione dalla Locatrice, la quale è interessata a concedere in locazione, una parte del predetto edificio e, in particolare, la parte contraddistinta al Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Fiumicino, foglio n. 743, particella 24, subalterno 506, rendita catastale 19.359,39, campita in colore giallo nella planimetria catastale allegata *sub B*, dotato di area esterna pertinenziale destinata a parcheggio, il tutto come meglio descritto all'art. 2 che segue (in appresso denominato “**Immobile**”);
- c) nell'Immobile la Conduttrice intende realizzare, con il consenso della Locatrice, degli interventi di ristrutturazione straordinaria e delle personalizzazioni necessari per l'esercizio della propria attività; interventi già iniziati in forza di apposita autorizzazione concessa dalla dante causa della Locatrice.

Tutto ciò premesso, tra le Parti



PDF Eraser Free

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1. Premesse e allegati

1.1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto (il “**Contratto**”) e presupposto delle volontà negoziali delle Parti.

2. Oggetto

2.1. La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che, a sua volta, accetta e assume in locazione, secondo i termini e le modalità di cui al Contratto, l’Immobile, costituito da:

- a) un edificio avente una superficie lorda di circa 850 mq, destinati a uffici e servizi,
- b) un’area esterna pertinenziale delimitata di mq 300 circa, il tutto come meglio risulta dall’allegato **B**.

2.2. In relazione al disposto della vigente normativa in materia di rendimento energetico nell’edilizia, la Condittrice dà atto di aver ricevuto dalla Locatrice tutte le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica e al rendimento energetico dell’Immobile. A tal riguardo, si allega *sub* Allegato **C** la copia certificata conforme dell’attestato di certificazione energetica, da valersi anche quale attestato di prestazione energetica, in corso di validità.

3. Durata

3.1. La durata del Contratto è fissata in anni 6 (sei) a decorrere dall’1 luglio 2020 (la “**Data di Decorrenza del Contratto**”) e, dunque, fino al 30 giugno 2026.

3.2. Alla scadenza, il Contratto si rinnoverà tacitamente, alle medesime condizioni qui convenute, di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo che almeno 6 (sei) mesi prima di ogni singola scadenza sia intervenuta disdetta da una delle Parti da comunicarsi per iscritto all’altra Parte.

3.3. Per quanto occorrer possa, le Parti precisano che alla prima scadenza contrattuale la Locatrice potrà disdire il Contratto soltanto per i motivi di cui all’art. 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

3.4. La Condittrice avrà la facoltà di recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione, dandone comunicazione scritta alla Locatrice con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi.

4. Uso

4.1. L’Immobile viene concesso in locazione ad uso uffici e attività accessorie

4.2. Qualora la Condittrice voglia destinare l’Immobile a un uso diverso da quello pattuito, dovrà darne comunicazione scritta alla Locatrice.

5. Corrispettivo e modalità di pagamento

5.1. Il canone annuo di locazione è concordemente stabilito in Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) e dovrà essere corrisposto in rate trimestrali anticipate di pari importo, scadenti il giorno 5 del primo mese di ogni trimestre.

5.2. Le Parti concordano espressamente che, tenuto conto dei tempi necessari per consentire alla Condittrice di eseguire i lavori di cui al successivo art. 9.2, il canone di locazione sarà dovuto dalla Condittrice alla Locatrice soltanto a decorrere dall’1 gennaio 2021.



PDF Eraser Free

- 5.3. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le Parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di decorrenza del Contratto, su richiesta scritta della Locatrice da comunicarsi per iscritto, nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni verificatesi nell'anno precedente dell'indice generale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, così come accertate dall'ISTAT (ovvero altro analogo indice che lo dovesse eventualmente sostituire), prendendo a riferimento l'ultimo indice ufficiale che risulterà pubblicato nel mese precedente la data di decorrenza dell'aggiornamento.
- 5.4. Il canone annuo di locazione dovrà essere pagato a mezzo bonifico bancario sul conto corrente che sarà comunicato dalla Locatrice.

6. Oneri accessori

- 6.1. Sono a carico della Condottrice le spese relative al servizio di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, al servizio di pulizia, al funzionamento e alla manutenzione ordinaria dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, alla manutenzione del giardino e potatura degli alberi dell'area esterna. Sono altresì a carico della Condottrice la tassa per il passo carraio, la tassa per la raccolta e il trasporto dei rifiuti, nonché tutte le eventuali tasse previste per legge a carico della Condottrice.
- 6.2. La Locatrice dà atto, e la Condottrice prende atto, che non sono dovute spese condominiali di alcun genere.

7. Consegna e custodia dell'Immobile.

- 7.1. La Condottrice prende in consegna l'Immobile a far data da oggi.
- 7.2. La Condottrice è costituita custode dell'Immobile; essa Condottrice si obbliga ad usare l'Immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, nonché a osservare e far osservare al proprio personale le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.
- 7.3. La Condottrice esonera la Locatrice da ogni responsabilità per eventuali danni a terzi imputabili a fatto doloso o colposo dei propri dipendenti e/o collaboratori.

8. Manutenzione e riparazioni

- 8.1. Sono a carico della Condottrice:
- (i) la manutenzione ordinaria dell'Immobile (ivi compresi gli impianti). Le Parti si danno atto che per manutenzione ordinaria devono intendersi le riparazioni di piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelli dipendenti da vetustà o da caso fortuito.
 - (ii) la manutenzione straordinaria dell'Immobile che dovesse rendersi necessaria a causa dell'uso improprio che essa Condottrice ne abbia fatto;
 - (iii) la manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni e delle attrezzature di proprietà della Condottrice.
- 8.2. La manutenzione straordinaria dell'Immobile resterà a carico della Locatrice.

9. Migliorie e addizioni

- 9.1. La Condottrice è fin da ora autorizzata ad eseguire nell'Immobile – a sue cura, spese e responsabilità e previa comunicazione alla Locatrice – tutti i lavori che dovesse ritenere utili e necessari al miglior svolgimento della propria attività. Contestualmente, la Locatrice si obbliga a fornire tempestivamente alla Condottrice



PDF Eraser Free

ogni necessaria e/o opportuna collaborazione volta a ottenere eventuali autorizzazioni e/o permessi funzionali all'esecuzione dei lavori.

- 9.2. Con la sottoscrizione del presente Contratto, la Locatrice, sin da ora, autorizza espressamente la Condittrice ad eseguire – a sue cura, spese e responsabilità – i lavori di cui all'Allegato D.
- 9.3. Salvo quanto previsto al successivo art. 9.4, sin da ora, le Parti concordano espressamente che tutte le migliorie e addizioni che saranno state eseguite dalla Condittrice nell'Immobile (ivi compresi i lavori di cui al precedente art. 9.2) verranno acquisite dalla Locatrice, la quale non dovrà corrispondere alcunché alla Condittrice medesima per indennizzi, rimborsi o miglioramenti.
- 9.4. Nell'ipotesi in cui, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 29 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il Contratto non si rinnovi alla prima scadenza a causa di disdetta inviata dalla Locatrice, per i lavori di cui all'art. 9.2 che precede, la Locatrice medesima sarà tenuta a corrispondere alla Condittrice un indennizzo pari alla metà di quanto speso e documentato per l'esecuzione dei lavori, con un massimo di Euro 300.000,00 (trecentomila, zero zero).
- 9.5. In nessun caso la Locatrice potrà pretendere dalla Condittrice la rimessione in pristino stato dell'Immobile.

10. Accesso e visite.

- 10.1. La Condittrice dovrà consentire alla Locatrice, o a suoi incaricati, l'accesso all'Immobile nei giorni e orari che verranno previamente concordati dalle Parti in modo da non arrecare pregiudizio all'attività della Condittrice.

11. Riconsegna dell'Immobile.

- 11.1. Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 9, in ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, la Condittrice dovrà restituire alla Locatrice l'Immobile nello stesso stato in cui lo ha ricevuto, salvo il deterioramento dovuto all'uso normale, libero da persone e cose.
- 11.2. Alla cessazione del Contratto, la Condittrice dovrà provvedere ad effettuare quanto necessario ai fini della disdetta dei contratti relativi alle utenze di sua competenza o, su richiesta scritta della Locatrice, che dovrà pervenire con un congruo preavviso, delle volture a favore di chi ne avrà titolo.

12. Deposito cauzionale

- 12.1. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente Contratto, la Condittrice versa alla Locatrice, che con la firma del presente Contratto ne rilascia quietanza, un deposito cauzionale infruttifero di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), pari a 12 mensilità del canone.
- 12.2. Il deposito cauzionale verrà restituito dalla Locatrice alla Condittrice contestualmente alla riconsegna dell'Immobile, previa verifica dello stato dell'immobile stesso e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

13. Sublocazione e comodato.

- 13.1. Fermo quanto disposto dall'art. 36 della legge n. 392/78, la Condittrice potrà sublocare e/o concedere in comodato, in tutto o in parte, l'Immobile a terzi, dandone preventiva comunicazione alla Locatrice.



PDF Eraser Free

14. Registrazione del Contratto - Spese

- 14.1. La Locatrice manifesta espressamente di voler esercitare l'opzione, e sin d'ora la esercita, per l'applicazione al presente Contratto del regime IVA ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8, del D.P.R. 633/1972.
- 14.2. Per l'effetto, si applica l'imposta di registro nella misura dell'1% ai sensi dell'articolo 40, comma 1 bis, del D.P.R. 131/1986, introdotto dal D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito in legge con la legge n. 248/2006 (GU n. 186 dell'11/8/06 - SO n. 183/L), che le Parti convengono di tenere a proprio carico in ragione di metà ciascuna e da corrispondersi annualmente a cura della Locatrice.
- 14.3. Le Parti si danno atto che non vi è stata alcuna attività di intermediazione immobiliare e che, pertanto, non sono dovuti compensi a tale titolo.

15. Privacy

- 15.1. Qualora, in occasione dell'esecuzione del presente Contratto, una delle Parti dovesse trovarsi nelle condizioni di trattare dati personali - ai sensi del D.lgs. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento (UE) 2016/679 - di titolarità dell'altra Parte, al fine di evitare qualsiasi tipo di violazione dei dati trattati, che possa comportare un rischio per i diritti e le libertà degli interessati, le Parti reciprocamente si impegnano, nell'espletamento delle attività connesse all'esecuzione dello stesso:
 - a) a rispettare le leggi e i provvedimenti vigenti in materia di trattamento dei dati personali, e
 - b) a rispettare tutte le misure di sicurezza tecniche e organizzative previste per il trattamento dei dati personali di cui ciascuna Parte si è dotata.

16. Miscellanea

- 16.1. *Invalidità parziale.* L'eventuale invalidità di singole clausole del presente Contratto non determinerà l'inefficacia né la invalidità dello stesso, fermo l'impegno delle Parti di sostituire le clausole eventualmente invalide con pattuizioni quanto più possibile equivalenti.
- 16.2. *Tolleranza.* L'eventuale tolleranza di una delle Parti rispetto a comportamenti dell'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituirà né potrà essere interpretata quale rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni pattuiti.
- 16.3. *Inesistenza di clausole vessatorie.* Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente Contratto è stato redatto in contraddittorio tra le stesse, per cui non ricorrono i presupposti per le specifiche approvazioni di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c.
- 16.4. *Rinvio.* Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di cui alla Legge n. 392/1978 ed alle disposizioni del Codice Civile.

17. Allegati

Al presente Contratto sono allegati i seguenti documenti:

Allegato "A" - planimetria catastale dell'edificio di cui alla premessa a);

Allegato "B" - planimetria catastale dell'Immobile;



PDF Eraser Free

Allegato "C" - attestato di certificazione energetica dell'Immobile;

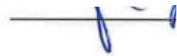
Allegato "D" - progetto dei lavori di cui all'art. 9.2.

* * *

Il presente Contratto è sottoscritto in 3 (tre) originali, uno per ciascuna delle Parti e una per l'Ufficio del Registro, ad unico effetto. Ciascuna delle Parti, prima di sottoscrivere il presente Contratto lo dichiara conforme alla propria volontà.

La Locatrice

La Conduttrice



CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO COMMERCIALE (artt.1571 e segg. del codice civile)

La società

concede in locazione

alla

in seguito

semplicemente "Conduttore", che accetta, la seguente porzione immobiliare: Locale negozio per uso RISTORAZIONE ed attività affini, sito in Fiumicino. via della Stazione Vecchia di Fiumicino n.1, piano terra categoria catastale C/1 di mq 101 meglio identificato nell'allegato "A".
Il locatore, inoltre, attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'articolo 1578 codice civile e consegna al conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica.

La locazione è regolata dai seguenti patti:

1. Durata

La locazione avrà durata di 6 anni con decorrenza dal 01/08/2020 e sarà rinnovata di 6 anni in 6 anni, salvo disdetta che ciascuna delle parti potrà esercitare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento da inviare all'altra parte con preavviso di 6 mesi prima della scadenza. Il locatore non potrà porre diniego al rinnovo del contratto alla prima scadenza, salvo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 28 L. 392/78.

2. Canone di locazione

Il canone annuo è di € 30.000,00 + IVA (Trentamila virgola zero zero) da pagarsi al domicilio del locatore in 12 rate mensili anticipate scadenti ognuna il cinque di ogni mese ed ognuna ammontante € 2.500,00 + IVA (Duemilacinquecento virgola zero zero).

Il Locatore potrà indicare un diverso modo e/o luogo di pagamento, previa semplice comunicazione al Conduttore almeno 15 giorni prima della scadenza della singola rata.

Si richiede il versamento di € 5.000 00 come caparra alla firma del presente contratto.

3. Aggiornamento del canone

Ai sensi dell'art. 32 legge n.392/1978 le parti convengono che con inizio dal secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato nella misura del 75% delle variazioni degli indici Istat.



PDF Eraser Free

Il Conduttore dovrà corrispondere l'aumento ISTAT ogni anno senza specifica richiesta.

4. Eccezioni

Il conduttore non potrà ritardare il pagamento del canone né potrà far valere alcuna eccezione ed azione, se non dopo il pagamento dei canoni scaduti.

5. Uso – Divieto di Sublocazione – Comodato - Cessione -

Le parti dichiarano che l'immobile verrà adibito a RISTORANTE E RIVENDITA PRODOTTI ALIMENTARI E NON TIPICI DELL'ATTIVITA'.

E' fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare o dare in comodato o cedere a terzi anche parzialmente, l'immobile o di mutarne la destinazione rispetto a quella contrattualmente dichiarata pena la risoluzione del contratto.

Il Conduttore dichiara che l'immobile verrà adibito ad attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

6. Accettazione dei locali

Il Conduttore dichiara di ben conoscere i locali e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano, senza pretendere modifiche o lavori.

Il Conduttore dichiara altresì che i locali e gli impianti tutti ivi esistenti sono in buono stato di manutenzione conformi alla legge ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge l'attività.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualsiasi momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Le parti dichiarano che gli eventuali lavori, i nuovi impianti.

Le modifiche a quelli già esistenti le addizioni e le migliorie installati o eseguiti o fatti eseguire dal Conduttore anche con la tolleranza o il consenso del Locatore, potranno da quest'ultimo essere ritenuti, a fine locazione, senza obbligo di corrispondere indennizzo al Conduttore stesso il quale sin d'ora vi rinuncia. Il Conduttore è costituito custode dei locali stessi e dovrà riconsegnarli nelle medesime condizioni nelle quali le ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso in conformità del contratto e con la diligenza del buon padre di famiglia.

Diversamente il Conduttore sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Il Conduttore si impegna ad osservare e far osservare il regolamento di condominio nonché ad accettare le tabelle millesimali redatte a cura e spese del Locatore. Il Conduttore non deve compiere atti o assumere comportamenti che possano recare molestia o disturbi agli altri abitanti del complesso in cui è inserito il locale oggetto del presente contratto;

qualora nel corso della locazione, a causa della specifica attività svolta dal conduttore i beni



PDF Eraser Free

locati necessitassero di nuovi impianti o di onere di adeguamento al fine di conformarli a normative già esistenti o sopravvenute, gli stessi saranno effettuati a cura e spese del Conduttore, previo consenso del Locatore.

Anche in tal caso, le parti dichiarano espressamente che gli eventuali lavori e/o impianti comunque eseguiti e/o installato potranno essere ritenuti dai locatore a fine locazione senza alcun indennizzo.

7. Ripartizione delle spese

Sono a carico del conduttore le spese e le riparazioni di ordinaria manutenzione, comprese quelle relative agli impianti elettrico idraulico di riscaldamento e quelle relative alla riparazione dei rubinetti ed ogni altra componente del wc. alle serrature, infissi, chiavi, ai cardini degli infissi, finestre, saracinesche, alle superfici dei muri degli infissi dei soffitti, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento, alla tinteggiatura periodica delle pareti.

Sono interamente a carico, del conduttore le spese e le riparazioni ordinarie o straordinarie degli impianti dalla stessa installati, le tasse sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e simili le spese ed i consumi relativi alla fornitura dell'acqua, energia elettrica riscaldamento ed ogni altra utenza dallo stesso allacciata i cui contratti di somministrazione saranno comunque intestati al conduttore medesimo.

Sono infine a carico del conduttore le spese relative all'amministrazione condominiale, le spese relative al servizio di pulizia, nonché quelle relative alle parti comuni e alla fornitura dei servizi comuni nella misura indicata dalla legge e delle tabelle millesimali.

Il pagamento di quanto sopra deve avvenire entro dieci giorni dalla relativa richiesta, non provvedendovi il Conduttore, vi provvederà il Locatore prelevandone le spese dal deposito cauzionale.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza del portiere.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi familiari e dipendenti il regolamento interno dello stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e corretto vivere civile.

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

8. Inadempimento

L'inadempimento da parte del conduttore anche di uno solo dei patti del presente contratto ed in particolare il mancato o ritardato pagamento di una mensilità di canone produrrà di diritto la risoluzione del contratto, senza necessità di costituzione in mora del Conduttore.

9. Accesso



PDF Eraser Free

Il Conduttore deve consentire al Locatore o ad un suo delegato l'accesso ai locali affittati al fine di controllare lo stato dei locali stessi, degli impianti o per altre motivate ragioni, previo preavviso e compatibilmente con il normale svolgimento dell'attività commerciale.

10. Visita per la Vendita

Qualora il Locatore intendesse vendere il locale oggetto del presente contratto, il Conduttore gli consentirà di visitare l'immobile una volta la settimana per almeno due ore, esclusi i giorni festivi.

11. Spese

Le spese di registrazione del presente atto e accessorie anche per successive rinnovazioni sono a carico del Conduttore.

12. Usufrutto esterno

Il Locatore garantisce al Conduttore l'usufrutto del giardino esterno a confine per un lato con Via Portuense 2500 e per l'altro lato con Via della Stazione Vecchia di Fiumicino.1

13. Elezioni di domicilio

A tutti gli effetti del presente contratto compresa la notifica di eventuali atti esecutivi, il Conduttore elegge domicilio nei locali affittati e, ove più non li occupi o li detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune in cui l'immobile è locato e ubicato.

14. Foro competente

Per qualsiasi controversia relativa al presente contratto od alla sua interpretazione o esecuzione, le parti convengono, che foro competente sarà il Tribunale di Civitavecchia (Rm).

15. Modifica

Il presente contratto risolve ogni altro contratto fatto intercorso tra le parti prima della data odierna.

Letto approvato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



PDF Eraser Free

In riferimento agli art. 1341 e 1342 del Codice Civile e dopo attenta lettura. Le Parti approvano specificatamente gli articoli 1(durata), 2 (canone), 3 (aggiornamento ISTAT), 4 (eccezioni), 5 (uso, divieto di sublocazione, comodato, cessione), 6 (accettazione dei locali), 7 (ripartizione delle spese), 8 (inadempimento), 9 (accesso), 10 (visita per vendita), 11 (spese), 12 (usufrutto esterno), 13 (elezione di domicilio), 14 (foro competente), 15 (modifiche)

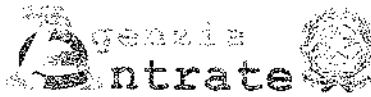
Fiumicino,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



PDF Eraser Free



Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi
dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679

RICHIESTA DI REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Contratti di locazione e affitto di immobili

(art. 11 del D.P.R. 26 aprile 1986, n.131)

Con questa informativa l'Agenzia delle Entrate spiega come tratta i dati raccolti e quali sono i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi del Regolamento UE 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali.

Finalità del trattamento	I dati che lei ci comunica attraverso questo modello verranno trattati dall'Agenzia delle Entrate per le finalità di registrazione del contratto e di accertamento dei dati dichiarati ai sensi degli articoli 11 e 17 del D.P.R. del 26 aprile 1986, n. 131 (TUR), articolo 19, commi 15 e 16, del decreto legge del 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, articolo 3 del decreto legislativo del 14 marzo 2011, n. 23.
Conferimento dei dati	I dati richiesti devono essere forniti obbligatoriamente al fine di potersi avvalere degli effetti delle disposizioni in materia di registrazione del contratto. L'indicazione di dati non verificati può far incorrere in sanzioni amministrative o, in alcuni casi, penali.
Periodo di conservazione dei dati	I dati saranno conservati per il tempo necessario al conseguimento delle finalità per le quali sono raccolti e trattati nei termini previsti dalla normativa di riferimento, ovvero saranno conservati fino al termine per la definizione di eventuali procedimenti giurisdizionali o per rispondere a richieste da parte dell'Autorità giudiziaria.
Modalità del trattamento	I dati personali saranno trattati anche con strumenti automatizzati per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti. L'Agenzia delle Entrate attua idonee misure per garantire che i dati forniti vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Agenzia delle Entrate impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo. Il modello può essere consegnato a soggetti intermediari individuati dalla legge (centri di assistenza, associazioni di categoria e professionisti) che tratteranno i dati esclusivamente per la finalità di trasmissione del modello all'Agenzia delle Entrate. Per la sola attività di trasmissione, gli intermediari assumono la qualifica di "titolare del trattamento" quando i dati entrano nella loro disponibilità e sotto il loro diretto controllo.
Categorie di destinatari dei dati personali	I suoi dati personali non saranno oggetto di diffusione, tuttavia, se necessario potranno essere comunicati: <ul style="list-style-type: none"> • ai soggetti cui la comunicazione dei dati debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; • ai soggetti designati dal Titolare, in qualità di Responsabili, ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del titolare o del responsabile; • ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.
Titolare del trattamento	Titolare del trattamento dei dati personali è l'Agenzia delle Entrate, con sede in Roma, via Cristoforo Colombo 426 c/d - 00145.
Responsabile del trattamento	L'Agenzia delle Entrate si avvale di Sogei Spa, in qualità di partner tecnologico al quale è affidata la gestione del sistema informativo dell'Anagrafe tributaria, designata per questo Responsabile del trattamento.
Responsabile della Protezione dei Dati	Il dato di contatto del Responsabile della Protezione dei Dati dell'Agenzia delle Entrate è: entrate.dpo@agenziaentrate.it
Diritti dell'interessato	L'interessato ha il diritto, in qualunque momento, di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei dati forniti e/o verificarne l'utilizzo. Ha, inoltre, il diritto di chiedere, nelle forme previste dall'ordinamento, la rettifica dei dati personali inesatti e l'integrazione di quelli incompleti. Tali diritti possono essere esercitati con richiesta indirizzata a: Agenzia delle Entrate, Via Cristoforo Colombo n. 426 c/d - 00145 Roma- indirizzo di posta elettronica: entrate.updp@agenziaentrate.it Qualora l'interessato ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento e al D.Lgs. 196/2003, potrà rivolgersi al Garante per la Protezione dei dati Personali, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento. Ulteriori informazioni in ordine ai suoi diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it .
Consenso	L'Agenzia delle Entrate, in quanto soggetto pubblico, non deve acquisire il consenso degli interessati per trattare i loro dati personali. Gli intermediari non devono acquisire il consenso degli interessati per il trattamento dei dati in quanto previsto dalla legge.

La presente informativa viene data in generale per tutti i titolari del trattamento sopra indicati.



PDF EraseNet **REGISTRAZIONE E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**
Contratti di locazione e affitto di immobili

RISERVATO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

[Empty box for stamp or identification]

QUADRO A - DATI GENERALI

Tipologia di contratto	Durata						Importo del canone											
S2	giorno		mese		anno		giorno		mese		anno		30000.00					
	dal	0	1	0	2	2	10	2	10	al	3	10	0	19	2	10	2	10
Pagamento intero durata	<input type="checkbox"/>	Eventi eccezionali	<input type="checkbox"/>	Casi particolari	<input type="checkbox"/>	Esenzioni	<input type="checkbox"/>	Contratto a tempo indeterminato	<input type="checkbox"/>	Clausola penale volontaria	<input type="checkbox"/>	Tipo di garanzie e/o PAC	<input type="checkbox"/>	Garanzia soggetta a IVA	<input type="checkbox"/>			
Codice fiscale del garante										Importo garanzia prestata da terzi e/o PAC								
[] [] [] [] [] [] [] [] [] []										[] [] [] [] [] [] [] [] [] []								
Codice fiscale del secondo garante																		
[] [] [] [] [] [] [] [] [] []																		

SEZIONE I
Registrazione - Rinegoziazione canone

Ufficio territoriale di	ROMA 7 - ACILIA	N. pagine	5	N. copie	1	Data stipula			
						giorno	mese	anno	
						3	1	0	
						17	2	10	
						2	10	2	
						10			
Scritture private e inventari	Ricevute e quietanze	Mappe, planimetrie e disegni				Contratto soggetto a IVA	Condizione sospensiva		
						<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

SEZIONE II
Adempimenti successivi

Adempimenti successivi	Tipologia di proroga	Tipologia di subentro	Tipologia di regime	CDC	Tardività annualità successiva	Annualità	Data inizio canone rinegoziato		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		giorno	mese	anno
Data fine proroga o cessione o risoluzione o subentro o canone rinegoziato			corrispettivo cessione/risoluzione-canone rinegoziato		Codice identificativo del contratto				
giorno mese anno									
[] [] [] [] [] [] [] [] [] []									
Cod. ufficio	Anna	Serie	Numero	Sottanumero					
[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []					

SEZIONE III
Richiedente

TIPO SOGGETTO	Nome	
1		
	N. moduli compilati	
	1	
	Firma del richiedente o del rappresentante	
	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	

Rappresentante legale

	Codice carica
	1

Delega

Codice fiscale del delegato	Firma del delegante
[] [] [] [] [] [] [] [] [] []	[] [] [] [] [] [] [] [] [] []

RISERVATO ALLA PRESENTAZIONE IN VIA TELEMATICA

Impegno alla presentazione telematica	Codice fiscale dell'intermediario	Impegno alla presentazione in via telematica
		1

Imposte	FIRMA DELL'INTERMEDIARIO					
	IMPOSTA DI REGISTRO	300.00	SANZIONI	45.00	INTERESSI	0.09
	IMPOSTA DI BOLLO	32.00	SANZIONI	4.00	INTERESSI	0.01

PDF Eraser Free

QUADRO B - SOGGETTI

SEZIONE I

Dati del locatore

Codice fiscale	Locatore Nome	Soggettività IVA <input checked="" type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE <input type="text" value="1"/>	Comune (o Stato estero) di nascita			Provincia (sigla)
Codice fiscale	Locatore Nome	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			
Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)
Codice fiscale	Locatore Nome	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			
Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)
Codice fiscale	Locatore Nome	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO LOCATORE <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			
Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)

SEZIONE II

Dati del conduttore

Codice fiscale	Tipologia conduttore Nome	Soggettività IVA <input checked="" type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE <input type="text" value="1"/>	Comune (o Stato estero) di nascita			Provincia (sigla)
Codice fiscale	Tipologia conduttore Nome	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			
Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)
Codice fiscale	Tipologia conduttore Nome	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			
Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)
Codice fiscale	Tipologia conduttore Nome	Soggettività IVA <input type="checkbox"/>	Cedente <input type="checkbox"/>	Cessionario/subentrante <input type="checkbox"/>
NUMERO CONDUTTORE <input type="text"/>	Cognome o Denominazione o Ragione sociale			
Data di nascita giorno mese anno	Sesso (M/F)	Comune (o Stato estero) di nascita		Provincia (sigla)



PDF Eraser Free

QUADRO C - DATI DEGLI IMMOBILI

NUMERO IMMOBILE 1	Tipologia immobile 1	Codice comune M 2 9 7	T/U U	I/P P	Sezione urbana/ Comune catastale 7 4 3	Foglio 2 4	Particella /	Provincia (sigla) RM
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune			N. civico 1
	5 0 6	FIUMICINO						
	Categoria catastale C 1	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Provincia (sigla)
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune			
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Provincia (sigla)
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune			
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

NUMERO IMMOBILE	Tipologia immobile	Codice comune	T/U	I/P	Sezione urbana/ Comune catastale	Foglio	Particella	Provincia (sigla)
	Subalterno	in via di accatastamento			Comune			
	Categoria catastale	Rendita catastale	Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo		N. civico	

QUADRO D - REGIME DI TASSAZIONE

N. Immobile	N. Locatore	% Possesso	Cedolare
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

DICHIARAZIONE DEI LOCATORI

I SOTTOSCRITTI LOCATORI DICHIARANO DI VOLER OPTARE PER/REVOCARE IL REGIME DELLA "CEDOLARE SECCA" SECONDO QUANTO SOPRA INDICATO

Codice fiscale	Firma
<hr/>	<hr/>
Codice fiscale	Firma
<hr/>	<hr/>
Codice fiscale	Firma
<hr/>	<hr/>
Codice fiscale	Firma
<hr/>	<hr/>



PDF Eraser Free

Conferma ricezione

Il sistema ha ricevuto il file **RLI12000000011765306** di dimensione **729640** bytes.

L'invio è stato protocollato con il numero **20100112055463923** in data **01/10/2020** alle ore **12:05:54.580139**.

Lo stato di elaborazione del file è consultabile nel servizio "Ricevute - Ricerca ricevute".

Stampa



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 01/10/2020 alle ore 12:05 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale :
denominazione : :

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 381,10.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.
Li, 01/10/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE :

NOME DEL FILE

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito			-----



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 7 - ACILIA
Codice Identificativo del contratto

In data 01/10/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo

registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da _____ e trasmessa da _____

S

Il contratto e' stato registrato il 01/10/2020 al n. 005296-serie 37
e codice identificativo

DATE DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : _____

Durata dal 01/02/2020 al 30/09/2020 Data di stipula 31/07/2020

Importo del canone 30.000,00 n.pagine 5 n.copie 1

Tipologia: locazione immobile strumentale (S2)

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 381,10 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	300,00	Imposta di bollo	32,00
---------------------	--------	------------------	-------

Sanzioni registro	45,00	Sanzioni bollo	4,00
-------------------	-------	----------------	------

Interessi	0,10		
-----------	------	--	--

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 901 Categoria cat. C1 Rendita cat. 16626,30

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di _____ Prov. RM

LI, 01/10/2020





CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge

TRA

presso il Registro delle Imprese di _____ numero di iscrizione _____
di seguito "Affittante"), qui rappresentata da _____

te, in virtù dei poteri a lui conferiti con il verbale del Consiglio di Amministrazione _____ e _____

legale rappresentante, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione in virtù del vigente statuto sociale.

PREMESSO CHE

A. L'Affittante svolge attività di servizi nel settore della logistica con riferimento, in particolare, a merci in esportazione, importazione o transito quali, a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo, gestione di depositi per conto terzi, spedizione, attività di agenzia doganale in tutte le sue forme tecniche, sia in Italia sia all'estero, nonché import export di beni e merci di ogni genere;

medesimo oggetto sociale)

ria generata, principalmente, dal calo dei prezzi dei noli di imbarco sulle rotte gestite dal gruppo cui appartiene RLI che ha causato, tra gli altri, uno sfasamento temporale rispetto all'estinzione dei contratti in essere che, a propria volta, ha provocato il conseguente sbilancio finanziario in cui

gli articoli 12 e seguenti del Decreto Legislativo

Registrato a Roma 2

il 17 giugno 2024

N. 20017

Serie 1/T

Esatti Euro 400,00



PDF Eraser Free

12 gennaio 2019 chiedendo, altresì, contestualmente l'applicazione erga omnes delle misure protettive ex articolo 18 CCII (la "Composizione Negoziata");
E. in data 22 aprile 2024 l'esperto nominato dalla Camera di Commercio di
cettato l'incarico (l'"Esperto");
F. in data 24 aprile 2024),, altresì, il ricorso ex articolo 19 CCII per la conferma delle predette misure protettive ex articolo 18 CCII presso il Tribunale di Civitavecchia, che fissava per la comparizione delle parti e dell'Esperto l'udienza del 30 maggio 2024;

, società che, nel 2013, ha ricevuto in conferimento da RLI il ramo d'azienda destinato al settore della logistica "conto terzi": tale società, in data 6 maggio 2024, ha depositato presso il Tribunale di Velletri il ricorso ex articolo 44, comma 1, CCII, con contestuale richiesta di misure protettive ex articoli 54 e 55 CCII;

con sede legale in Genova, par
ro di iscrizione presso i

con lettera di intenti del 12 aprile 2024 aveva già manifestato, non vincolante, a partecipare, anche per il tramite di un veicolo societario da costituirsi ad hoc, ad un'operazione di investimento avente ad oggetto, tra gli altri, l'affitto e il successivo acquisto del ramo d'azienda relativo alle attività delle

attività di due diligence confermando, quindi, il proprio interesse a implementare l'operazione descritta r

definiti e, congiuntame:

I. allo scopo di non disperdere l'avviamento del Ramo d'Azienda (come di seguito definito), oltre che a miglior tutela degli interessi dei creditori di quest'ultima e i Proponenti hanno manifestato un interesse congiunto ad articolare l'operazione descritta

azienda per il tramite di una costituenda newco e successivo acquisto da parte di quest'ultima, all'esito di procedura competitiva), da attuarsi nei termini ivi meglio descritti;

tato, acquisto del Ramo d'Azienda - con riserva di nomina ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1401 c.c. -, che declina, in modo



PDF Eraser Free

più puntuale, i termini dell'operazione descritti nei paragrafi che precedono (la "Proposta Irrevocabile");

K. in conformità alle previsioni di cui all'articolo 3 della Proposta Irrevocabile, in data 13 giugno 2024

Proponenti hanno comunicato aver designato quale soggetto cui trasferire tutti i diritti, gli obblighi e, in generale, tutte le situazioni giuridiche

na ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1402 c.c. in pari data;

L. con provvedimento dell'11 giugno 2024 il Tribunale di Civitavecchia, in composizione monocratica, non ha confermato le misure protettive :

Il Tribunale in composizione collegiale l'assunzione delle determinazioni del caso sulle istanze di liquidazione giudiziale pendenti;

il procedimento :

la d:

M. alla luce dei provvedimenti resi dal Tribunale di Civitavecchia : ha preso atto che la propria ristrutturazione non si sarebbe potuta attuare all'interno della Composizione Negoziata, ma avrebbe invece richiesto l'accesso ad una procedura concorsuale;

N. in data odierna quindi, rinunciato alla Composizione Negoziata nella prospettiva di depositare una domanda prenotativa di concordato, ex art. 44 CCI,

sentare, nel termine assegnando, una proposta di concordato in continuità indiretta ex art. 84, 2° comma CCI, unitamente alla documentazione prescritta dall'art. 39 CCI

O. in tale ottica,

concorsuale, nelle more della predisposizione del piano e della proposta di Concordato, ha chiesto di formalizzare il contratto d'affitto di Ramo d'Azienda, nei termini di cui alla Proposta Irrevocabile;

P. in vista dell'affitto del Ramo d'Azienda e del conseguente trasferimento all'Affittuaria dei lavoratori addetti al medesimo, le Parti hanno inviato alle organizzazioni sindacali di categoria l'avviso per l'espletamento e il completamento della procedura di consultazione di cui all'art. 47 della Legge 29 dicembre 1990, n. 428 e successive modifiche;

Q. con il presente Contratto le Parti intendono, pertanto, disciplinare termini e condizioni dell'affitto del Ramo d'Azienda e del successivo Trasferimento del :

seguito definito).

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. Premesse, termini e definizioni

1.1. Le premesse che precedono costituiscono, a ogni effetto, parte integrante e sostanziale del presente Contratto.



PDF Eraser Free

1.2 Nel presente Contratto, oltre alle definizioni che precedono e a quelle contenute nei successivi articoli, i termini e le espressioni di seguito elencati, quando riportati con iniziale maiuscola, hanno il seguente significato:

"Canone" ha il significato di cui all'articolo 8.1.

"Data di Efficacia" ha il significato di cui al successivo articolo 7.1.

"Prezzo di Cessione" ha il significato di cui al successivo articolo 16.

"....." l'azienda dell'Affittante oggetto del presente Contratto, così come meglio descritto e identificato nel successivo Articolo 2.

"Trasferimento del Ramo d'Azienda" indica il trasferimento della titolarità del Ramo d'Azienda all'Affittuaria, quale aggiudicataria nell'ambito delle procedure competitive eventualmente prescritte dal CCII, da perfezionarsi conformemente alle previsioni di cui ai successivi articoli 16 e 17.

"Ulteriori Investitori" indica:

(i) il

2. Oggetto del Contratto

2.1 L'Affittante concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, il ramo di azienda di titolarità costituito dai beni e dai rapporti di seguito elencati e descritti:

(i) i seguenti contratti commerciali:

(i)

(ii) il contratto di locazione di immobili urbani adibiti ad



uso diverso da quello di abitazione, sottoscritto in data 1°

(iii) il **portarogio clienti**, che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "A";

(iv) tutti i rapporti di lavoro con gli attuali dipendenti di RLI i cui nomi, n. di matricola e qualifica sono indicati nell'**elenco** che si allega alla presente scrittura sotto la lettera "B";

(v) la quota di debito da retribuzioni e TFR maturato a favore dei dipendenti di _____ fino all

ferie, _____, tredicesima e quattordicesima mensilità e differenze retributive maturato fino alla Data di Efficacia (inclusa), ancora di competenza _____, e pari, alla data del 31 marzo 2024,

di Efficacia (inclusa) e pari, alla data del 31 marzo 2024.

allegato alla presente scrittura sotto la lettera "C";

(vii) l'avviamento, i _____ la denominazione aziendale, i marchi, le denominazioni _____ commerciali, i loghi, i domain name, gli indirizzi e-mail, i siti internet, nonché i disegni e gli ulteriori segni identificativi di proprietà di RLI e dalla stessa utilizzati in relazione al Ramo d'Azienda;

(viii) la partecipazione del 100% del capitale sociale di CSI di titolarità di _____

(i rapporti e i beni descritti nei paragrafi da (i) a (viii) che precedono, congiuntamente, il "Ramo d'Azienda").

2.2 L'Affittante garantisce che i beni concessi in affitto sono di sua piena proprietà esenti da vincoli di qualsiasi specie e natura.

2.3 L'Affittante dichiara e garantisce che, per quanto a sua conoscenza, in relazione ai Contratti Commerciali e al Contratto di Locazione non sussisteranno, alla Data di Efficacia, debiti, vizi, difetti e/o inadempimenti di alcun tipo, contestazioni e che non esistono e non sono stati minacciati contenziosi in relazione agli stessi.

2.4 Restano a carico dell'Affittante tutte le passività, i debiti, le obbligazioni e i contenziosi, attuali e futuri, derivanti da qualsiasi atto, fatto e/o circostanza relativi al Ramo d'Azienda affittato verificatisi nel periodo antecedente alla Data di Efficacia, con impegno dell'Affittante a manlevare l'Affittataria da qualsiasi pretesa avanzata dai contraenti



e/o da terzi, con impegno dell'Affittante a versare all'Affittuaria tutte le somme eventualmente versate dalla stessa e, in ogni caso, con diritto da parte dell'Affittuaria di compensare eventuali esborsi sostenuti per detti titoli con il Canone o, solo in via subordinata, con il Prezzo di Cessione.

2.5 Per i Contratti Commerciali in corso di adempimento spetterà a _____ il corrispettivo corrispondente alla parte di contratto già eseguita sino alla Data di Efficacia, mentre spetterà all'Affittuaria il corrispettivo per la parte successiva, con conseguente conguaglio in dare o avere tra le Parti in relazione, rispettivamente, ad acconti ricevuti da _____ che siano eccedenti i lavori svolti e i costi e le lavorazioni sopportati dall'Affittuaria.

3. Elementi esclusi dall'affitto del Ramo Aziendale

3.1 Sono espressamente esclusi dal Ramo d'Azienda tutti i beni, i diritti e i rapporti contrattuali esistenti alla data di stipulazione del presente Contratto non espressamente richiamati e inclusi nel presente Contratto e nei relativi allegati.

3.2 Le Parti ribadiscono e confermano che tutti i beni, diritti, contratti, rapporti e ogni altra attività, obbligazione o rapporto contrattuale che non sia espressamente richiamato nel paragrafo 2.1 e negli allegati del presente Contratto è da intendersi, quindi, espressamente escluso dal Ramo d'Azienda.

3.3 Sono parimenti esclusi dal Ramo d'Azienda tutti i diritti e gli obblighi - anche ove attinenti a rapporti o beni oggetto del Contratto, ma a condizione che i correlati diritti e obblighi non siano stati espressamente individuati e inseriti dalle Parti nel Ramo d'Azienda - che siano sorti o maturati anteriormente alla Data di Efficacia o che traggano origine da fatti o atti verificatisi anteriormente a tale data, anche se relativi al Ramo d'Azienda o al suo esercizio. Tali diritti e obblighi restano a carico _____ impegna, quindi, espressamente a tenere indenne _____ da qualsivoglia richiesta/pretesa da parte di terzi.

3.4 Il Ramo d'Azienda non comprende, altresì, beni, diritti, attività, crediti, obbligazioni, passività, debiti e/o rapporti di qualsiasi genere e/o natura, anche solo potenziali, ivi compresi (in via meramente esemplificativa e non esaustiva) i ratei attivi e passivi, le sopravvenienze attive o passive, quelli relativi ai rapporti con i dipendenti (con riferimenti a questi ultimi a condizione che le correlate obbligazioni, e/o passività non siano state espressamente individuate e inserite nel Ramo d'Azienda) e/o a imposte, tasse e/o contributi previdenziali di qualsiasi tipo, i costi e tutto quanto sorto o maturato, comunque, anteriormente alla Data di Efficacia o che tragga la propria origine da fatti o atti verificatisi anteriormente a tale data, anche se relativi all'attività aziendale affittata o all'esercizio della stessa, che re-



stano, quindi, tutti a carico _____ la quale si impegna espressamente a tenere indenne _____ da qualsivoglia richiesta / pretesa da parte di terzi.

3.5 Non rientrano nel perimetro del Ramo d'Azienda e come tali saranno, quindi, di esclusiva competenza dell'Affittuaria tutte le attività, i diritti e i crediti sorti o, comunque, maturati successivamente alla Data di Efficacia e con solo ed esclusivo riferimento al periodo di esecuzione contrattuale successivo alla Data di Efficacia.

3.6 Non rientrano, altresì, nel perimetro del Ramo d'Azienda e come tali saranno, quindi, di esclusiva competenza dell'Affittuaria tutte le passività e i debiti comunque maturati successivamente alla Data di Efficacia e con solo ed esclusivo riferimento al periodo di esecuzione contrattuale successivo alla Data di Efficacia.

4. Beni non strumentali

4.1 Sono esclusi dal Ramo d'Azienda i beni non strumentali che rimarranno, pertanto, nella detenzione _____ che potrà disporne liberamente.

4.2 L'Affittuaria sarà libera, a seconda delle sue esigenze, di valutare l'eventuale acquisto di beni non strumentali, concordando, se del caso, i relativi termini di pagamento.

5. Rapporti di lavoro

5.1 L'Affittante dichiara che i dipendenti impiegati nel Ramo d'Azienda alla data del presente Contratto sono solo quelli indicati nell'Allegato B (i "Dipendenti") e garantisce che tra loro non ci sono dimissionari già cessati alla data odierna.

5.2 L'Affittante dà atto e garantisce che non ci sono altri soggetti - quali, ad esempio, consulenti, lavoratori autonomi, collaboratori, dipendenti di società di servizi che forniscano mano d'opera con continuità nell'ambito dell'attività del Ramo d'Azienda - che possano vantare o che abbiano motivi per vantare di essere dipendenti impiegati nel Ramo d'Azienda e che, quindi, possano rivendicare il diritto al trasferimento del loro rapporto o contratto all'Affittuaria ai sensi dell'art. 2112 c.c.

5.3 I Dipendenti saranno trasferiti all'Affittuaria senza soluzione di continuità e con applicazione delle garanzie di cui all'art. 2112 c.c.

5.4 L'Affittante garantisce che, alla data del 31 marzo 2024

ni, ferie, permessi e ratei di tredicesima e quattordicesima maturati dai Dipendenti, nonché da _____ rispettiva-

r
t



virgola zero zero).

5.5 Alla cessazione del Contratto, in mancanza del Trasferimento del l'Affittante si riaccollerà tutto il TFR, le retribuzioni, i ratei, le ferie, i permessi, e il TFM dei dipendenti ritrasferiti procurando la liberazione dell'Affittuaria. A tal fine, quest'ultima trasferirà all'Affittante, che provvederà ad attribuirlo all'eventuale terzo acquirente del Ramo d'Azienda, un fondo in danaro pari al trattamento di fine rapporto, eventualmente non versato al Fondo Tesoreria INPS maturato a favore dei Dipendenti nel corso del Contratto e fino alla cessazione dello stesso, oltre che ai ratei relativi alle retribuzioni dirette e indirette e alle ferie che risultassero maturate e non godute alla data di cessazione del Contratto e agli altri istituti contrattuali, dedotti eventuali crediti residui dell'Affittuaria derivanti dall'esecuzione del Contratto, versando l'importo corrispondente, a condizione di ottenere dai dipendenti trasferiti la liberazione dell'obbligo di solidarietà di cui all'art. 2112 c.c. In mancanza, potrà provvedere a liquidare e pagare direttamente tutto quanto dovuto a ogni dipendente.

6. Conguagli

6.1 L'Affittuaria si impegna a corrispondere all'Affittante qualsiasi importo eventualmente incassato in relazione ai diritti di credito di cui all'art. 2.5 entro 7 (sette) giorni dalla ricezione del relativo pagamento da parte del terzo debitore.

6.2 Allo stesso modo, l'Affittante si impegna a corrispondere all'Affittuaria qualsiasi importo eventualmente incassato in relazione a crediti maturati dall'Affittuaria nel corso dello svolgimento, da parte di quest'ultima, dell'attività del Ramo d'Azienda successivamente alla Data di Efficacia del Contratto, entro 7 (sette) giorni dal relativo incasso.

7. Efficacia - Durata e consegna

7.1 Il presente Contratto diverrà efficace in data 1° luglio 2024 (la "Data di Efficacia").

7.2 Ferma restando la facoltà di recesso di cui al successivo articolo 12, l'affitto del Ramo d'Azienda decorrerà dalla Data di Efficacia e terminerà alla prima nel tempo tra:

- (a) la data che cade il 15 novembre 2024;
- (b) la data di perfezionamento del Trasferimento del Ramo d'Azienda in favore dell'Affittuaria.

7.3 La consegna del Ramo d'Azienda all'Affittuaria avverrà alla Data di Efficacia, previa sottoscrizione di verbale di presa in consegna che dettagli lo stato dei beni.

7.4 l'Affittante la pacifica, libera e completa detenzione del Ramo d'Azienda oggetto di affitto.

8. Canone e corresponsione

8.1 L'Affittuaria si obbliga a pagare mensilmente all'Affit-



PDF Eraser Free

8.2 L'Affittuaria corrisponderà all'Affittante il Canone in rate mensili posticipate, oltre I.V.A., l'ultima delle quali pro quota per i giorni di effettiva durata del Ramo d'Azienda.

8.3 Tali pagamenti saranno effettuati mediante bonifico bancario sul conto corrente di _____ acceso pre

municato alla Affittuaria.

9. Gestione del Ramo d'Azienda

9.1 L'Affittuaria si obbliga a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale e amministrativa del Ramo d'Azienda e a gestirlo senza modificarne l'attuale destinazione e conservandone le normali dotazioni.

9.2 L'Affittuaria si impegna a usare i beni costituenti il Ramo d'Azienda con la diligenza del buon padre di famiglia e a restituirli alla fine dell'affitto (in caso non si addivenga al Trasferimento del Ramo d'Azienda) nello stato di normale efficienza, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

10. Riparazioni e migliorie

10.1 Sono a carico dell'Affittuaria gli interventi e, in generale, gli oneri di ordinaria manutenzione e riparazione di qualsiasi tipo e natura. Interventi, spese e oneri di straordinaria amministrazione saranno sostenuti e corrisposti in percentuale concordata tra le Parti.

10.2 L'Affittuaria è autorizzata a procedere a trasformazioni e modifiche che, in ogni caso, comportino una miglioria dei beni mobili affittati. Nell'ipotesi di obsolescenza di macchinari e impianti facenti parte del Ramo d'Azienda, l'Affittuaria è autorizzata alla sostituzione e vi provvederà a proprie cura e spese. In caso di retrocessione, i nuovi beni rientrano nel Ramo d'Azienda, previa informativa _____ che dovrà procedere alle opportune verifiche con gli Organi della procedura di Concordato.

11. Obblighi e Garanzie di

11.1

(i) _____ iva e libera disponibilità, dei beni costituenti il Ramo d'Azienda;
(ii) il pacifico godimento di tutti i predetti elementi del Ramo d'Azienda durante tutta la durata del presente Contratto;
(iii) _____ che i Contratti Commerciali e il Contratto di Locazione sono esistenti, validi ed efficaci e che sono stati correttamente adempiuti e lo saranno sino alla Data di Efficacia del Contratto.

11.2 Ove applicabile, l'Affittuaria si impegna a collaborare con l'Affittante per provvedere all'effettuazione di tutte le formalità necessarie per procedere alle volture e/o annotazioni necessarie in relazione ai beni affittati comprensive delle annotazioni sul libretto di circolazione degli autoveicoli.

12. Recesso



12.1 In considerazione del fatto che, ai sensi dell'art. 84, 2° comma, CCII, il presente Contratto viene stipulato in funzione della presentazione di un ricorso ex art. 44 CCII finalizzato alla predisposizione di un piano di continuità indiretta, è attribuita a RLI la facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di 15 giorni e senza alcun onere a suo carico qualora gli Organi della Procedura dovessero manifestare in qualunque forma perplessità in ordine alla idoneità della operazione alla conservazione dei valori aziendali ed alla soddisfazione dei creditori.

12.2 L'Affittuaria potrà recedere dal contratto nel caso in cui CSI subisca lo sfratto dall'immobile ove esercita la propria attività, stante la natura strumentale e strategica dello stesso nell'economia del presente Contratto

13. Condizione risolutiva e obblighi conseguenti

13.1 Il presente Contratto si risolverà di diritto con effetti ex nunc qualora si addivenga alla (e nel momento della) stipula dell'atto notarile di Trasferimento del Ramo d'Azienda con un soggetto terzo aggiudicatario diverso da _____

13.2 In caso di risoluzione ai sensi del paragrafo che precede, le Parti si impegnano a stipulare apposito contratto notarile di accertamento dell'avveramento della condizione risolutiva; l'Affittuaria, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione al terzo, riconsegnerà il Ramo d'Azienda, fermo restando che, in ogni caso, i crediti e i debiti maturati nel corso dell'affitto faranno esclusivamente carico all'Affittuaria, mentre i crediti e i debiti maturati successivamente alla cessazione dell'affitto faranno carico al terzo aggiudicatario ovvero a _____ in conformità alle regole che saranno definite in sede di procedura competitiva di vendita.

13.3 In caso di risoluzione ai sensi del primo capoverso del presente articolo, l'Affittuaria cesserà di utilizzare il Ramo d'Azienda e restituirà al Ramo d'Azienda tutti i beni nello stato di conservazione e funzionamento in cui si trovano, tenuto conto del deperimento, obsolescenza, consumo e logorio derivante dall'uso, conseguente al loro normale utilizzo.

13.4 In caso di risoluzione ai sensi del primo capoverso del presente articolo, nessun subentro o trasferimento di contratto avverrà in relazione ai contratti che l'Affittuaria abbia stipulato successivamente alla Data di Efficacia (con l'eccezione di quelli stipulati con i clienti indicati nell'Allegato A), che resteranno nella disponibilità dell'Affittuaria.

13.5 In caso di risoluzione ai sensi del primo capoverso del presente articolo, le Parti svolgeranno tutte le formalità e gli adempimenti necessari ai sensi di legge per il ritrasferimento dei dipendenti che siano parte della stessa alla Data di Efficacia.

13.6 In caso di risoluzione ai sensi del primo capoverso del presente articolo, ove applicabile, l'Affittuaria presterà, altresì, la collaborazione per la reintestazione di tutte le



autorizzazioni amministrative e di tutte le licenze, permessi, autorizzazioni necessarie per l'esercizio dell'attività svolta, anche concedendo le necessarie firme per consenso e autorizzazione.

14. Modifiche

14.1 Qualsiasi modifica al presente Contratto dovrà essere effettuata per iscritto e d'accordo tra le Parti.

15. Irrevocabilità della proposta di acquisto del Ramo d'Azienda

15.1 L'Affittuaria si impegna irrevocabilmente, solo per il periodo di effettiva durata del presente Contratto, ad acquistare il Ramo d'Azienda alle condizioni e ai termini previsti nei successivi articoli 16 e 17.

15.2 La proposta irrevocabile d'acquisto perderà, quindi, qualsiasi efficacia in caso di risoluzione del presente Contratto o di recesso ai sensi del precedente articolo 12.

16. Oggetto della proposta irrevocabile di acquisto

16.1 s'impegna irrevocabilmente ad acquistare il Ramo
or

gna a pagare secondo le modalità di cui al successivo paragrafo 16.4.

16.2 Per effetto dell'acquisto subentrerà nel Contratto di Locazione.

16.3 La proposta d'acquisto irrevocabile è valida unicamente per l'acquisto di tutti i beni e i rapporti di cui:

rezzo di Cessione verrà corrisposto con le seguenti modalità, da intendersi essenziali per

(i) alla data di stipula del contratto di Trasferimento del

onaria")

tei, fe-

rie, permessi, festività, tredicesima e quattordicesima mensilità e differenze retributive, nonché di in capo a alla Data di Efficacia e (B) la differenza per cassa, al netto, in ogni caso, di quanto già corrisposto a titolo di Canone dall'Affittuaria fino alla data di stipula (compresa) del contratto di Trasferimento del Ramo d'Azienda;

(ii) l'importo risultante dalla differenza tra:

(A) il Prezzo di Cessione offerto; e

(B) l'importo di cui al precedente paragrafo (i),

verrà corrisposto:

-

cent

denza del dodicesimo mese successivo alla data di stipula del contratto di Trasferimento del Ramo d'Azienda; e

-

ri



tottesimo mese successivo alla data di stipula del contratto di Trasferimento del Ramo d'Azienda.

Per assicurare l'adempimento delle rate a scadere, ove richiesto, potrà essere rilasciata idonea garanzia.

16.5 Resta inteso che il Trasferimento del Ramo d'Azienda si verificherà esclusivamente a seguito della positiva conclusione delle procedure competitive che potranno essere avviate da parte del Tribunale competente nell'ambito del Concordato e del conseguimento di ogni necessaria autorizzazione del Tribunale ai fini della esclusione degli effetti dell'art. 2560, 2° comma c.c. e, dunque, l'esclusione, in capo alla Cessionaria, di qualsiasi responsabilità per debiti di qualsivoglia natura (a mero titolo esemplificativo, debiti ex art. 2560 cc. e debiti di natura tributaria, fiscale e amministrativa) relativi al Ramo d'Azienda maturati in epoca anteriore alla cessione dello stesso, fatta eccezione per quanto espressamente inserito nel Ramo d'Azienda.

17. Condizioni sospensive al Trasferimento del Ramo d'Azienda

17.1 Il Ramo d'Azienda verrà ceduto libero da ogni iscrizione, trascrizione, sequestri, pignoramenti e ipoteche e da ogni altro gravame pregiudizievole sullo stesso insistente.

17.2 In deroga all'art. 2560 c.c., e anche alle norme in materia fiscale e tributaria, la Cessionaria non risponderà dei debiti relativi al Ramo d'Azienda e dei beni ceduti.

17.3 Il Trasferimento del Ramo d'Azienda è sospensivamente condizionata al verificarsi di tutte le seguenti condizioni e adempimenti:

(a) il perfezionamento, entro il 31 ottobre 2024, di eventuali procedure competitive da svolgersi nell'ambito dell'eventuale procedura concorsuale che ___ avviasse ai fini dell'aggiudicazione del Ramo d'Azienda;

(b) espressa esclusione di ogni responsabilità in capo alla Cessionaria per tutti i debiti di qualsiasi natura, maturati in epoca anteriore alla cessione, relativi all'esercizio del Ramo d'Azienda ceduto e dei beni ceduti, fatta eccezione per quanto espressamente inserito nel Ramo d'Azienda;

(c) ove non già sottoscritti in sede di stipula del Contratto, consegna alla Cessionaria dei verbali di conciliazione firmati, in sede protetta, tra ___ e tutti i lavoratori trasferiti alla Cessionaria ai sensi dei quali i dipendenti danno atto di nulla avere a pretendere nei confronti del datore di lavoro in relazione al rapporto di lavoro intercorso e con espressa rinuncia a qualsiasi domanda, azione e pretesa nei confronti dello stesso e della Cessionaria;

(d) consegna all'Affittuaria di un DURC aggiornato dal quale emerga l'inesistenza di debiti contributivi di

(e) consegna all'Affittuaria di documentazione attestante che abbia effettivamente versato negli ultimi cinque anni, le



ritenute fiscali sulla retribuzione dei lavoratori;

(f) dovrà garantire che nessun accertamento in materia giuslavoristica sia stato eseguito, né siano state condotte verifiche o altre azioni da parte delle autorità competenti per garantire l'osservanza della legislazione lavoristica e previdenziale o da qualsiasi altra autorità in merito ad asserite violazioni delle leggi sul lavoro, sull'occupazione e sul sistema previdenziale;

(g) verifica della correttezza degli importi indicati da in relazione al TFR rimasto nel Ramo d'Azienda e all'ammontare di retribuzioni, ferie, permessi e ratei tredicesima e quattordicesima mensilità, oltre che in relazione al maturati alla data del Trasferimento del Ramo d'Azienda.

17.4 Il mancato avveramento anche di una sola delle predette condizioni e/o adempimenti comporterà automaticamente la perdita di efficacia della proposta d'acquisto.

17.5 Le condizioni sono pattuite nell'esclusivo interesse dell'Affittuaria che potrà, quindi, rinunciarle in qualsiasi momento previa comunicazione scritta all'Affittante e agli Organi della procedura.

18. Obblighi di

18.1 si obbliga, nel rispetto del generale canone di buona fede, a porre in essere tutti gli adempimenti necessari per permettere a Iline di partecipare alla procedura competitiva che dovesse essere disposta dagli Organi della procedura di concordato.

18.2 si obbliga a collaborare in buona fede con gli Organi della procedura, nonché a informare tempestivamente di ogni circostanza o evento capace di spiegare influenza sulle pattuizioni del presente Contratto.

19. Obblighi di

19.1 si obbliga a collaborare in buona fede con gli Organi della procedura di concordato, fornendo loro ogni informazione o documentazione che questi dovessero richiederle.

19.2 si obbliga a riprodurre i contenuti della Proposta Irrevocabile nelle forme prescritte per la partecipazione a eventuali procedure competitive.

20. Tolleranza e Rinunce

20.1 L'eventuale tolleranza di una Parte a comportamenti dell'altra Parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente Contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento delle prestazioni dovute.

20.2 Nessuna Parte potrà far valere la rinuncia dell'altra Parte ai propri diritti derivanti dal presente Contratto, salvo che tale rinuncia risulti per iscritto.

21. Comunicazioni

21.1 Tutte le comunicazioni tra le Parti in relazione a questo Contratto saranno validamente effettuate se in forma scritta e inviate tramite PEC, ai seguenti indirizzi:



PDF Eraser Free

per qualunque controversia riguardante la sua interpretazione o applicazione sarà competente in via esclusiva il Tribunale di Roma.

ALLEGATI

- A) PORTAFOGLIO CLIENTI
- B) ELENCO DIPENDENTI
- C) BENI STRUMENTALI

Letto, confermato e sottoscritto

Firmato in originale:

Repertorio n.6341

Raccolta n.4567

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto



PDF Eraser Free

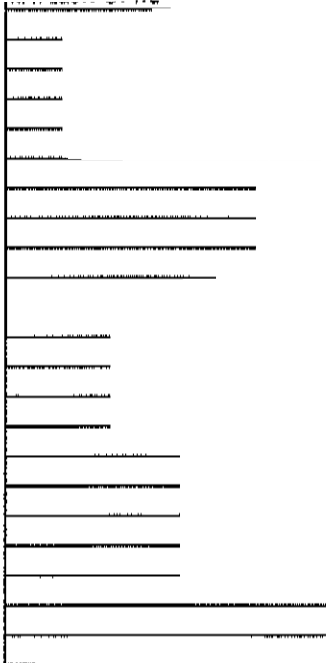
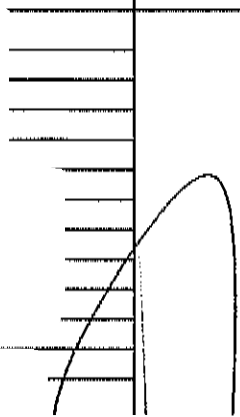
ta del sigillo)

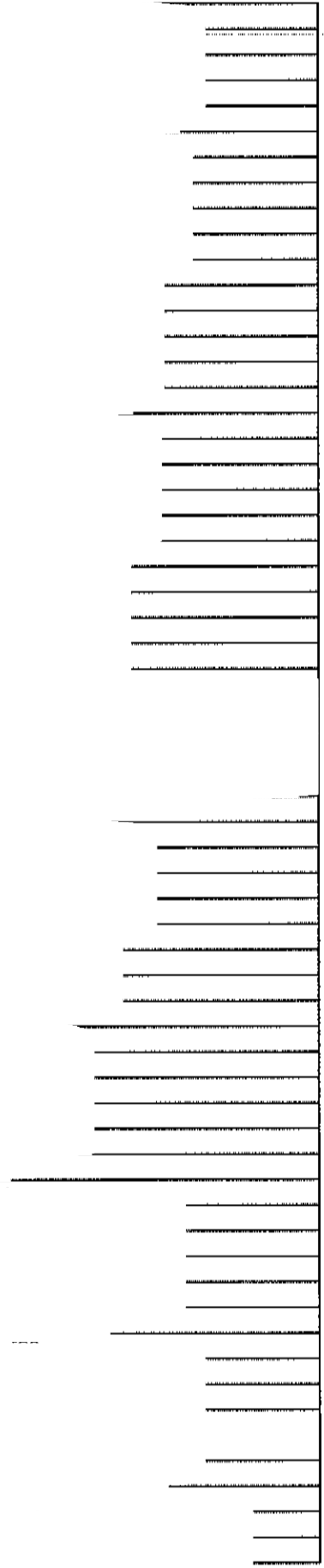


ALLEGATO C
REP 6341/4567

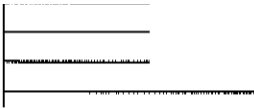
PDF Eraser Free

Cod Articolo	Articolo	Categoria
--------------	----------	-----------

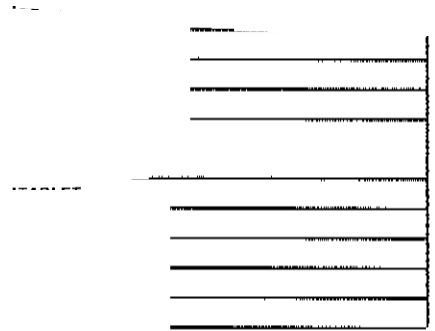
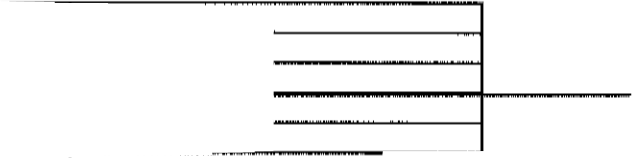




PDF Eraser Free



PDF Eraser Free



REPRODUCTION AUTHORITY

REPRODUCTION AUTHORITY



PDF Eraser Free



Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

PDF Eraser Free

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Decorrenza Rivalutazione: Luglio 2022

Scadenza Rivalutazione: Luglio 2024

Rivalutazione applicata al 75 %

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza:

Indice alla Scadenza:

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione:

Totale Rivalutazione al 75%: €

Capitale Rivalutato al 75% (s.e.o): €



Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

PDF Eraser Free

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale In

Data Inizial

Data Finale

Decorrenza Rivalutazione: Agosto 2022

Scadenza Rivalutazione: Luglio 2024

11

