

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lardi Edelvais, nell'Esecuzione Immobiliare 1393/2022 del R.G.E.

promossa da

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

*Codice fiscale: 09339391006*

*ROMA (RM)*

contro

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1393/2022 del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.115,00</b> .....	28



## INCARICO

---

All'udienza del 26/10/2023, il sottoscritto Arch. Lardi Edelvais, con studio in Via Francesco Chiaromonte,32 - 00124 - Roma (RM), email architettolardi@gmail.com, PEC e.lardi.arch@pec.archrm.it, Tel. 3383994881, Fax 06 50916608, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Motta n. 3, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento è sito nel Comune di Roma - Municipio IV in prossimità del G.R.A. e della diramazione dell'autostrada A1 Roma sud. L'area in cui è stata edificata la palazzina è all'interno del piano particolareggiato Zona "O" n. 55 - Carcaricola di recupero urbanistico ed è stata oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 70937 del 19/11/1997 presentata al protocollo 23188/86 sot 3. Ufficio Speciale Condoni Edilizio.

L'edificio è all'interno di una zona residenziale con solo alcune attività commerciali. Nei pressi dell'area si trovano alcuni dipartimenti (fisica nucleare, economia, filosofia ecc..) dell'Università di Tor Vergata. In prossimità è dislocato anche un centro sportivo "Tor Vergata Sporting Center".

Nel Parcheggio della zona residenziale Piazza di Carcaricola dove è presente l'unico bar, è ubicata la fermata dei mezzi pubblici linee 046 e 047, che collegano alla metro C stazione Giardinetti e Torrenova fino ad arrivare al capolinea della Linea A Anagnina. Dalla via limitrofa, via Flaminio Bertoni si arriva alla zona commerciale: Romanina, centro commerciale Domus e centro commerciale Tor Vergata.

La palazzina si trova all'angolo tra la via Angelo Motta, dove è sitò l'ingresso al civico 3, e via Giovanni Caproni. E' composta da n. 3 piani fuori terra compreso il piano terra accessibili con una scala condominiale senza ascensore. Le abitazioni al piano terra usufruiscono di un piccolo giardino esclusivo, mentre al piano primo e secondo gli appartamenti presentano dei balconi aggettanti. Ogni piano da accesso a n. 4 abitazioni per un totale di 12 appartamenti. La palazzina è rivestita a mattoni in cortina rossa liscia.

La copertura del fabbricato è piana con un torrino di accesso ai terrazzi di proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Motta n. 3, interno 3, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

## TITOLARITÀ

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

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

\*\*\*\*\* il giorno \*\*\*\*\* , cittadino italiano, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*

## CONFINI

L'abitazione è sita al piano terra, la corte esclusiva confina con via Angelo Motta, via Giovanni Caproni, ingresso alla palazzina, androne condominiale e con l'abitazione interno 4.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,00 mq	77,00 mq	1	77,00 mq	3,10 m	T
Giardino	80,00 mq	84,00 mq	0,18	15,12 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>92,12 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>5,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>96,73 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1970 al 21/03/1986	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Piano T



		Graffato P.LLA 205
Dal 21/03/1986 al 27/11/2002	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Piano T Graffato P.LLA 205
Dal 27/11/2002 al 09/07/2012	*****  ***** (Nuda proprieta'  (Usufrutto 1/2)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4 vani Piano T Graffato P.LLA 205
Dal 09/07/2012 al 27/03/2013	***** ***** L***** (Nuda proprieta' 1/1)*****  (Usufrutto 1/1)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 511,29 Piano T Graffato P.LLA 205
Dal 30/12/2016 al 18/10/2019	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 511,29 Piano T Graffato P.LLA 209
Dal 18/10/2019 al 17/12/2022	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 Vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 511,29 Piano T Graffato P.LLA 205

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	999	60	1	6	A4	6	4,5 vani	85 mq	511,29 €	T	Fg. 999 Plla 205

### Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 16-01-2024 ho potuto rilevare una diversa distribuzione interna. In particolare è stato spostato un tramezzo diminuendo l'area di una stanza e realizzando un ampio ripostiglio. Inoltre nell'area esterna sono presenti due tettoie: la tettoia su via Angelo Motta è in ferro mentre la tettoia su via Giovanni Caproni è in legno.

Le modifiche della nuova distribuzione interna necessitano di una CILA in sanatoria. Per le tettoie, tenendo conto della prescrizione urbanistica relativa alla dimensione che prevede max 20% della superficie calpestabile dell'immobile, si può regolarizzare con una SCIA solo la tettoia in legno che è di circa 16 mq, mentre l'altra in ferro, realizzata in tempi quasi coevi all'abitazione, deve essere rimossa.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all' ex art. 567 c.p.c. Al momento del pignoramento esiste congruità tra gli eseguiti e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile risulta dato in locazione con contratto ad uso abitativo alla Sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* . Durata del contratto dal 01/10/2022 al 09/07/2026, data di stipula 13/09/2022 importo del canone 9000,00 euro annuo, con protocollo di ricezione all'Agenzia delle Entrate n. \*\*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

La palazzina dove è dislocato l'appartamento risulta essere in buono stato di manutenzione delle parti esterne come anche le parti comuni interne quali androne, scale, pianerottoli e balaustre.

L'abitazione internamente è stata oggetto di una recente ristrutturazione. Le pareti delle camere della zona soggiorno non presentano ammaloramenti. Il bagno e la zona cucina sono in ottimo stato. La zona esterna si presenta anch'essa in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono stati recentemente sostituiti come anche gli infissi esterni che risultano in pvc con vetro camera. Le inferriate e la recinzione esterna è stata recentemente dipinta. L'abitazione è servita da un'impianto di riscaldamento a gas, con radiatori, autonomo con caldaia a condensazione di nuova generazione.

L'impianto elettrico è di tipo sfilabile con interruttori e prese tipo bticino.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni presenti nel fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, sono: il vialetto di accesso antistante, portone, androne di distribuzione piano terra a cui si accede ad una zona retrostante scoperta, la scala comune, i pianerottoli dei singoli piani e una piccola porzione di terrazzo al piano copertura. Alle altre porzioni di terrazzo (n.4) al piano terzo si accede dai rispettivi locali di deposito.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni = Trave continua in c.a.

Esposizione = il lato di accesso alla palazzina su via Angelo Motta è esposto a nord/est, mentre il prospetto opposto è esposto a su/ovest; il prospetto su via Giovanni Caproni è esposto a sud/est, mentre il prospetto opposto è esposto a nord/ovest.

Altezza interna utile = altezza netta 3,10 m.

Str. Verticali = le tamponature esterne sono state realizzate in laterizio con rivestimento a cortina color mattone chiaro, con zoccolatura in travertino.

Solai = sono in latero cemento a travetti e pignatte.

Copertura = la copertura è piana e praticabile, tranne la copertura delle scale delle soffitte piana e non praticabile.

Manto di copertura = la copertura piana si presenta in parte con la guaina a vista e in parte mattonellata.

Pareti esterne ed interne = I prospetti esterni sono stati realizzati in laterizio con rivestimento a cortina color mattone chiaro, le pareti interne dell'abitazione oggetto di perizia sono intonacate e dipinte, come anche l'androne d'ingresso, pianerottoli e la zona scale.

Pavimentazione interna = la pavimentazione interna dell'abitazione è in alcuni locali in gres porcellanato colore grigio mentre negli altri è in laminato effetto legno colore grigio.

Infissi esterni ed interni = Infissi esterni in pvc bianco con vetro camera; gli infissi interni sono in laminato color bianco opaco.

Scale = le scale sono realizzate con la struttura in c.a. rivestite in marmo con balaustra in ferro dipinto, l'androne e i pianerottoli hanno il pavimento in marmettoni 40x40 cm a scaglie di marmo.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti = sono realizzati sotto traccia e allacciati alle reti comunali.

Terreno esclusivo = Il cortile esterno di pertinenza dell'appartamento ha una pavimentazione in parte con marmette di graniglia grigia 20x20 cm e una parte in gres porcellanato grigio 15x30 cm.

Posto auto = Il cortile di pertinenza nel lato che confina con via Angelo Motta presenta un cancello carrabile che permette l'accesso per il parcheggio. Non risulta essere stato richiesto il permesso al Comune. (Vedi rilievo fotografico).

Dotazioni condominiali = il vialetto di accesso antistante, portone, androne di distribuzione piano terra a cui si accede ad una zona retrostante scoperta, la scala comune, i pianerottoli dei singoli piani e una piccola porzione di terrazzo al piano copertura.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/09/2022
- Scadenza contratto: 09/07/2026

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

La data di scadenza del contratto di affitto riportata nel contratto (09/07/2026) non può essere rispettata in quanto essendo un canone libero la durata è di 4 anni (più eventuali altri 4 anni), quindi la scadenza legale inderogabile risulta essere il 30/09/2026.

Nel contratto si segnala che all'art. 5 CANONE E PAGAMENTO, quando si fa riferimento alle spese condominiali: "secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti unitamente ad un acconto mensile di euro 750 per spese condominiali accessorie salvo conguaglio a fine anno" la cifra fissata è sicuramente errata in quanto non può essere la spesa condominiale uguale al canone d'affitto (euro 750).

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 750,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/01/1970 al 21/03/1986	*****	Impianto meccanografico			
	-	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Proprieta' 1000/1000				
	*****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			





		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 21/03/1986 al 09/07/2012	***** Proprieta' 100/100 *****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		POLLERA	21/03/1986	39557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/07/2012 al 27/03/2013	***** Usufrutto 1/2 ***** Nuda proprieta' 100/100 ***** Usufrutto 1/2 Codice *****	<b>DONAZIONE ACCETTATA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TAVASSI GIORGIO	09/07/2012	127733	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 27/03/2013 al 30/12/2016	***** - Nuda proprieta' 1/1 ***** 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		*****	27/03/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/12/2016 al 18/10/2019	***** Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CENTINI ROBERTO	30/12/2016	282136	
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
<b>Registrazione</b>						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 18/10/2019 al 17/12/2022	***** - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>COMPRAVENDITA</b>				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		RICCI FABIO	18/10/2019			
		<b>Trascrizione</b>				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		<b>Registrazione</b>				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 1 aggiornate al 12/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Roma il 30/01/2017  
Reg. gen. 10530 - Reg. part. 1957  
Importo: € 269.332,72  
A favore di BANCA MEDIOLANUM S.P.A.  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 134.666,36  
Rogante: CENTINI ROBERTO



Data: 30/12/2016

N° repertorio: 282137

N° raccolta: 21515

Note: Comunicazione n. 16655 del 24/10/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2019. Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO EX ART. 38 T.U. ALLA PARTE FINANZIATA, CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 134.666,36

(CENTOTRENTAQUATTROMILASEICENTOSESSANTASEI VIRGOLA TRENTASEI) ALL'INTERESSE DETERMINATO AI SENSI DEL SUCCESSIVO ART.3, AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI RECATI DALLE NORME DI LEGGE, DAL PRESENTE CONTRATTO E DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI MUTUO. IN PARTICOLARE LA PARTE MUTUATARIA E LA PARTE FIDEIUBENTE DICHIARANO DI APPROVARNE SPECIFICAMENTE, AGLI EFFETTI DEL 2^ COMMA DELL'ART. 1341 COD. CIV.: - PER QUANTO CONCERNE IL CAPITOLATO, GLI ARTICOLI: ART. 1 (DEPOSITO CAUZIONALE DELLE SOMME MUTUATE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO), 2 (IMPRODUTTIVITA' DELLE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO E FACOLTA' DI IMPUTAZIONE), 3 (DIMISSIONE DI PRECEDENTI ONERI E PASSIVITA'), 4 (IMPOSTE), 6 (AVVISI DI PAGAMENTO), 7 (RIMBORSI ANTICIPATI DEL MUTUO), 9 (PAGAMENTI EFFETTUATI DA TERZI), 10 (ESTRANEITA' AI RAPPORTI FRA MUTUATARIO E TERZI), 11 (CESSIONE), 12 (OBBLIGHI RELATIVI AGLI IMMOBILI), 14 (EFFICIENZA DELLA GARANZIA E PRIORITA' DEL CREDITO), 15 (ASSICURAZIONE INCENDI), 18 (FRAZIONAMENTO IPOTECARIO), 19 (RILASCIO DELL'IMMOBILE); - PER QUANTO CONCERNE LA PROPOSTA DI MUTUO: ART. 9 (SPESE E MODIFICHE UNILATERALI DA PARTE DELLA BANCA), ART.4 (INTERESSI DI MORA E CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA). LE OBBLIGAZIONI CONTENUTE NEL CONTRATTO DI MUTUO VENGONO ASSUNTE DALLA PARTE FINANZIATA, (CHE DICHIARA DI NON AGIRE NEL PRESENTE CONTRATTO NELL'ESERCIZIO DI IMPRESA, ARTE O PROFESSIONE) PER SE STESSA ED I SUOI AVENTI CAUSA IN VIA SOLIDALE E INDIVISIBILE. LA PARTE FINANZIATA DISPONE CHE DA TALE IMPORTO VENGA DEDOTTO E TRATTENUTO DALLA BANCA L'IMPORTO TOTALE DI EURO 6.882,71 (SEMILOTTOCENTOOTTANTADUE VIRGOLA SETTANTUNO) QUALE RIMBORSO DI QUANTO APPRESSO INDICATO: EURO 336,67 (TRECENTOTRENTASEI VIRGOLA SESSANTASETTE) QUALE RIMBORSO IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29/9/73 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI; EURO 529,68 (CINQUECENTOVENTINOVE VIRGOLA SESSANTOTTO) PER SPESE DI ASSICURAZIONE INCENDIO E SCOPPIO EURO 600,00 (SEICENTO VIRGOLA ZERO) PER SPESE DI ISTRUTTORIA EURO 750,00 (SETTECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO) PER SPESE DI PERIZIA. EURO 4.666,36 (QUATTROMILASEICENTOSESSANTASEI VIRGOLA TRENTASEI), PER PREMIO POLIZZA PROTEZIONE. LA DIFFERENZA PARI A EURO 127.783,65 (CENTOVENTISETTEMILASETTECENTOOTTANTATRE VIRGOLA SESSANTACINQUE) VIENE QUI EROGATA CON LE SEGUENTI MODALITA', IN CONFORMITA' ALLE ISTRUZIONI IRREVOCABILI CHE LA PARTE FINANZIATA STESSA CON IL PRESENTE ATTO FORNISCE E CONFERMA: - A MEZZO ASSEgni CIRCOLARI NON TRASFERIBILI, PER UN VALORE COMPLESSIVO PARI A EURO 116.983,65 (CENTOSEDICIMILANOVECENTOOTTANTATRE VIRGOLA SESSANTACINQUE), INTESTATI SULLA BASE DELLE SPECIFICHE INDICAZIONI FORNITE DALLA PARTE FINANZIATA, CHE DICHIARA QUI DI CONFERMARE AD OGNI EFFETTO TALE RICHIESTA; - LA RESTANTE PARTE DI UN IMPORTO PARI A EURO 10.800,00 (DIECIMILOTTOCENTO VIRGOLA ZERO) VERRA' DALLA PARTE FINANZIATA CONTESTUALMENTE COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PRESSO LA BANCA A GARANZIA DELL'ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI PREVISTI DAL PRESENTE CONTRATTO E RELATIVI ALLEGATI. TALE SOMMA, RIFERENTESI ALLA FINALITA' DI RISTRUTTURAZIONE DICHIARATA NEL PRESENTE ATTO, SARA' SVINCOLATA, ANCHE IN PIU' TRANCHES, AL VERIFICARSI DELLE CONDIZIONI DI CUI AL SUCCESSIVO ART. 1 BIS, COMMA 1, AVUTO RIGUARDO, IN PARTICOLARE, A QUANTO INDICATO ALLE LETTERE A) E B) DEL PREDETTO ARTICOLO. LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA SECONDO LA MODALITA' DI CUI SOPRA, L'INTERA SOMMA MUTUATA, RILASCIANDONE QUIETANZA CON IL PRESENTE ATTO. ART. 1 BIS SVINCOLO DELLA SOMMA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO 1. PER QUANTO CONCERNE LA SOMMA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO DI CUI ALL'ART. 1 COMMA 3, LA PARTE FINANZIATA, AL FINE DI OTTENERE LO



SVINCOLO DELLA STESSA, SI OBBLIGA A FORNIRE ALLA BANCA: - LA PROVA CHE SONO STATE ESEGUITE LE FORMALITA' DI PUBBLICAZIONE DELLE GARANZIE REALI; - LA PROVA CHE LA SITUAZIONE DI PROPRIETA', DI LIBERTA' E DI DISPONIBILITA' RELATIVA AI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA CORRISPONDE A QUELLA DICHIARATA NEL PRESENTE CONTRATTO; - LA PROVA CHE LA PARTE FINANZIATA ED IL GARANTE SONO NEL PIENO E LIBERO GODIMENTO DEI PROPRI DIRITTI SINO A DATA SUCCESSIVA DI DIECI GIORNI A QUELLA DI PUBBLICAZIONE DELLE FORMALITA' IPOTECARIE DI CUI SOPRA; - LA PROVA CHE SONO STATE PRESTATE, SECONDO LE MODALITA' RICHIESTE DALLA BANCA, TUTTE LE GARANZIE ED AVVERATE TUTTE LE CONDIZIONI INDICATE DALLA BANCA NELLA LETTERA DI COMUNICAZIONE DI CONCEDIBILITA' DEL MUTUO O ANCHE CON LETTERE SUCCESSIVE. FERMO RESTANDO QUANTO SOPRA INDICATO RESTA ESPRESSAMENTE CONVENUTO CHE LA SOMMA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 1, TERZO COMMA, POTRA' ESSERE SVINCOLATA IN UNA O PIU' SOLUZIONI SOLO IN BASE A STATI DI AVANZAMENTO LAVORI DEBITAMENTE CONTROLLATI ED APPROVATI DALLA BANCA. PERTANTO, LIMITATAMENTE ALL'IMPORTO DI EURO 10.800,00 (DIECIMILOTTOCENTO VIRGOLA ZERO) LO SVINCOLO DELLA SOMMA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO RESTA SUBORDINATO: A) ALL'ACCERTAMENTO DA PARTE DELLA BANCA A CHE LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA SIANO STATE ESEGUITE A PERFETTA REGOLA D'ARTE E RISULTINO ESATTAMENTE CONFORMI ALLA DOCUMENTAZIONE TECNICO-EDILIZIA RELATIVA ALLE OPERE STESSE GIA' CONSEGNATA DALLA PARTE FINANZIATA ALLA BANCA; B) ALL'ULTIMAZIONE DI DETTE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA ENTRO IL TERMINE PREVISTO PER L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1 DEL CAPITOLATO DI CUI ALL'ALLEGATO A DELLA PROPOSTA DI MUTUO, PROPOSTA COSTITUENTE A SUA VOLTA ALLEGATO AL PRESENTE ATTO, LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO CHE, QUALORA NON ABBAIA ESATTAMENTE PROVVEDUTO NEI TERMINI SOPRA INDICATI AGLI ADEMPIMENTI PREVISTI NEL PRESENTE ARTICOLO 1 BIS ECCEZION FATTA PER L'EVENTUALE MANCATO RISPETTO DEL TERMINE PREVISTO PER L'ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI ALLA LETT. B) DEL PRECEDENTE COMMA, LA BANCA POTRA' AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI RISOLVERE IL CONTRATTO ED UTILIZZARE LE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO PER L'ESTINZIONE DEL MUTUO. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO NEL DOCUMENTO DI SINTESI COSTITUENTE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO CHE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA B DELLA PROPOSTA DI MUTUO - PROPOSTA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO - SI PRECISA CHE LA PARTE FINANZIATA SI OBBLIGA PER SE, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA PER MEZZO DI N. 360 RATE MENSILI, COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, AL TASSO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 3, SECONDO I CRITERI DI VARIABILITA' IVI PREVISTI, CON SCADENZA IL GIORNO 1^ DI CIASCUN MESE A PARTIRE DAL AGOSTO 2017 E SINO AL LUGLIO 2047. IN APPLICAZIONE DEI SOPRA RICHIAMATI CRITERI DI VARIABILITA' COSI' COME RILEVATI ALLA DATA DI FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA CONTRATTUALE DELLA BANCA, L'IMPORTO DI CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO SARA' PARI A EURO 455,13 (QUATTROCENTOCINQUANTACINQUE VIRGOLA TREDICI), CALCOLATA AL TASSO ANNUO DEL 1,35% (UNO VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO). IL TUTTO COME RIPORTATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO SOTTO LA LETTERA C DELLA PROPOSTA DI MUTUO - PROPOSTA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO. RESTANO OVVIAMENTE SALVE LE VARIAZIONI DELL'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO IN APPLICAZIONE DEI CRITERI DI VARIABILITA' PREVISTI AL SUCCESSIVO ART.3. PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO DI CUI AL PRECEDENTE CAPOVERSO E CHE DECORRERA' DAL GIORNO 02 LUGLIO 2017, LA PARTE FINANZIATA FARA' LUOGO ALTRESI' AL PAGAMENTO DI RATE COMPOSTE DA SOLI INTERESSI (C.D. DI PREAMMORTAMENTO). TALI ULTIME RATE, ECCEZION FATTA PER LA PRIMA COME DI SEGUITO SPECIFICATO, SARANNO CALCOLATE AL MEDESIMO TASSO D'INTERESSE (E SPREAD) CONVENUTO PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DI CUI AL SUCCESSIVO ART.3. IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DECORRERA' DALLA DATA DI STIPULA DEL MUTUO SINO AL GIORNO PRECEDENTE LA DECORRENZA DELL'AMMORTAMENTO. L'IMPORTO DELLA PRIMA RATA DI PREAMMORTAMENTO SARA' CALCOLATO AL TASSO ANNUO DEL 1,35% (UNO VIRGOLA



TRENTACINQUE PER CENTO). LE RATE, SIANO ESSE DI AMMORTAMENTO O DI PREAMMORTAMENTO, SCADENTI NEL MESE DI GENNAIO DI OGNI ANNO SARANNO MAGGIORATE DELL'IMPORTO DI 50,00 (CINQUANTA VIRGOLA ZERO) EURO A TITOLO DI SPESE ANNUE PER GESTIONE AMMINISTRATIVA. LE PARTI CONVENGONO CHE QUALORA LO SVINCOLO DELL'INTERA SOMMA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO AI SENSI DEL PRECEDENTE ART. 1 NON ABBA LUOGO PER QUALSIASI CAUSA ENTRO IL TERMINE PREVISTO PER L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, L'INTERA SOMMA CONCESSA A MUTUO (COMPRESIVA DELLA QUOTA OGGETTO DI DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO ANCORA VINCOLATA) ANDRA' COMUNQUE IN AMMORTAMENTO CON LA PRECISAZIONE CHE LA SOMMA ANCORA VINCOLATA IN DEPOSITO CAUZIONALE SARA' SVINCOLATA DALLA BANCA - FERME RESTANDO IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DI CUI AL PRECEDENTE ART. 1 BIS - DOPO CHE LA PARTE MUTUATARIA AVRA' DIMOSTRATO L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE PREVISTI. TUTTAVIA, QUALORA L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI NON AVESSE LUOGO ENTRO I SUCCESSIVI 60 (SESSANTA) GIORNI DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO E SALVO DIVERSI SUCCESSIVI ACCORDI FRA LE PARTI, LA SOMMA ANCORA VINCOLATA IN DEPOSITO CAUZIONALE SARA' AUTOMATICAMENTE SVINCOLATA E ANDRA' A DECURTAZIONE (SOTTO FORMA DI ANTICIPO IN CONTO CAPITALE) DELL'IMPORTO RESIDUO DATO A MUTUO. RESTA COMUNQUE FERMA LA FACOLTA' DELLA PARTE FINANZIATA, INIZIATO IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, DI RINUNCIARE ALLA QUOTA DI MUTUO ANCORA VINCOLATA ANCHE PRIMA DEL DECORSO DEL SESSANTESIMO GIORNO DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO MEDESIMO. QUANTO PRECEDE, AI SENSI DI QUANTO PREVISTO DAL SUCCESSIVO ART. 6, SECONDO CAPOVERSO. IL RIMBORSO DELLE RATE DI MUTUO, AVVIENE TRAMITE ADDEBITO DIRETTO SUL CONTO CORRENTE BANCARIO DEL CLIENTE PER I RISPETTIVI IMPORTI. NEL CASO NON FOSSE POSSIBILE PER QUALSIASI CAUSA ADDEBITARE AUTOMATICAMENTE LA RATA SUL CONTO CORRENTE BANCARIO DELLA PARTE FINANZIATA, QUESTA E' COMUNQUE OBBLIGATA AD EFFETTUARE IL PAGAMENTO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA DATA DI SCADENZA DELLA RATA. LE SUDETTE RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO COMPRESERANNO: A)TANTA PARTE DEL CAPITALE QUANTA OCCORRE A COMPIERE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO B)UNA QUOTA DI INTERESSI RAPPORTATA AL CAPITALE DOVUTO, NELLA MISURA FISSA DEL 1,35% (UNO VIRGOLA TRENTACINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO PER IL PRIMO QUINQUENNIO DI DURATA DEL MUTUO E FERMO RESTANDO QUANTO DI SEGUITO SPECIFICATO. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) DEL PRESENTE MUTUO, CALCOLATO SECONDO LA VIGENTE NORMATIVA IN MATERIA, E' PARI AL 1,54% (UNO VIRGOLA CINQUANTAQUATTRO PER CENTO). DECORSI I PRIMI CINQUE ANNI DI DURATA DEL MUTUO A TASSO FISSO (DECORRENTI, A TAL FINE, DALL'INIZIO DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO) - E FATTA SALVA LA FACOLTA' IN CAPO ALLA PARTE FINANZIATA, DI ESERCITARE L'OPZIONE DENOMINATA "MODIFICARE IL TASSO D'INTERESSE DEL FINANZIAMENTO" - AL DEBITO RESIDUO DEL MUTUO SARA' AUTOMATICAMENTE APPLICATO (IN ASSENZA DI ESERCIZIO DELLA CITATA OPZIONE), PER IL QUINQUENNIO SUCCESSIVO - E COSI', IN SEGUITO, FATTO SALVO L'ESERCIZIO DELLA PREDETTA OPZIONE, PER PERIODI DI PARI DURATA - UN TASSO D'INTERESSE, VARIABILE DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE, SECONDO I CRITERI DI VARIABILITA' APPRESSO INDICATI. IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO AL MUTUO (DETERMINATO DALLA SOMMATORIA DEL PARAMETRO DI VARIABILITA' ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI E DELLO SPREAD VARIABILE COME DI SEGUITO PRECISATO), SARA' OGGETTO DI REVISIONE, NEI LIMITI E CON LE MODALITA' QUIVI PREVISTE, IN BASE ALL'ANDAMENTO DEI TASSI EURIBOR "BASE 365" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG DELLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (GPGX 509 9 1 EBF), OVVERO SU PAGINA EQUIVALENTE, RILEVATO ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) IL PRIMO GIORNO BANCARIO ANTECEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN PERIODO TRIMESTRALE DI INTERESSI E APPLICATO ALLE RATE MENSILI SCADENTI IL 1 FEBBRAIO, IL 1 MARZO E IL 1 APRILE PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 GENNAIO; IL 1 MAGGIO, IL 1 GIUGNO E IL 1 LUGLIO PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 APRILE; IL 1 AGOSTO, IL 1 SETTEMBRE E IL 1 OTTOBRE PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 LUGLIO; IL 1 NOVEMBRE, IL 1 DICEMBRE E IL 1 GENNAIO PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 OTTOBRE, SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO



GIORNI 360 DIVISO 360. IL TASSO EURIBOR "BASE 365" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI COME SOPRA DETTAGLIATO (DI SEGUITO ANCHE IL "PARAMETRO DI VARIABILITA'") E' ALTRESI' PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE", PER VALUTA 31.12; 31.03; 30.06 E 30.09 DI OGNI ANNO CON L'ULTERIORE PRECISAZIONE CHE SE UNA O PIU' DELLE PREDETTE SCADENZE CADDA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDERA' COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE. IN RELAZIONE A QUANTO PRECEDE LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO E ACCETTA CHE QUALORA DOVESSE TUTTAVIA CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE OMESSO IL SUDDETTO PARAMETRO O ANCORA RISULTASSE DIFFORME RISPETTO A QUELLO PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG DELLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (GPGX 509 9 1 EBF) DI CUI AL PRIMO CAPOVERSO PREVARRA' SEMPRE QUELLO PUBBLICATO DA QUEST'ULTIMA. IN RELAZIONE A QUANTO PRECEDE RESTA ALTRESI' ESPRESSAMENTE CONVENUTO, CON SPECIFICO RIFERIMENTO AL PARAMETRO DI VARIABILITA', CHE QUALORA LO STESSO, RILEVATO SECONDO LE PERIODICITA' CONTRATTUALMENTE PREVISTE, RISULTASSE - TENUTO CONTO DELL'ARROTONDAMENTO AI 5 (CINQUE) CENTESIMI SUPERIORE - DI SEGNO NEGATIVO, IL SAGGIO D'INTERESSE ANNUO APPLICATO PER IL TRIMESTRE DI RIFERIMENTO, SARA' COMUNQUE PARI ALLO SPREAD DETERMINATO SECONDO I CRITERI DI VARIABILITA' IN PRECEDENZA ESPOSTI. PER QUANTO CONCERNE INVECE LO SPREAD DA SOMMARSÌ AL PARAMETRO DI VARIABILITA' DI CUI SOPRA, LO STESSO VARIERA' IN CORSO DI CONTRATTO, DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE, IN FUNZIONE DI QUANTO DI SEGUITO PRECISATO: FASCIA 1) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA INFERIORE O UGUALE A 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,25 (UNO VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 2) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 1,05 (UNO VIRGOLA ZEROCINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 3) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 0,85 (ZERO VIRGOLA OTTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 4) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOTTO PRECISATA - SIA SUPERIORE A 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD SARA' PARI A 0,65 (ZERO VIRGOLA SESSANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI. QUALORA TUTTAVIA, A SEGUITO DI UN EVENTUALE DECREMENTO DI FASCIA, IL SAGGIO D'INTERESSE DA APPLICARSI AL MUTUO PER IL TRIMESTRE SUCCESSIVO RISULTASSE SUPERIORE A QUELLO APPLICATO AL TRIMESTRE IN CORSO, CONTINUERA' AD APPLICARSI, PER IL TRIMESTRE SUCCESSIVO, A TITOLO DI MIGLIOR FAVORE PER LA PARTE FINANZIATA, IL TASSO APPLICATO AL TRIMESTRE IN CORSO. LA BANCA DICHIARA E LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (T.A.E.G.) PER IL MUTUO IN OGGETTO E' PARI AL 1,54% (UNO VIRGOLA CINQUANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO. DURANTE IL PERIODO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO LA PARTE MUTUATARIA, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DA INOLTARSÌ ALL'ISTITUTO CON UN PREAVVISO DI GIORNI 90 (NOVANTA) A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A/R OVVERO CON QUALSIASI ALTRO MEZZO CONCORDATO CON L'ISTITUTO STESSO, HA INOLTRE FACOLTA' DI: - NON CORRISPONDERE ALLA SCADENZA PATTUITA LA RATA DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO. TALE OPZIONE E' ESERCITABILE ESCLUSIVAMENTE FINO A DUE VOLTE NEL CORSO DI UN PERIODO ANNUALE DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO E COMUNQUE FINO AD UN LIMITE MASSIMO DI 6 (SEI) VOLTE NEL CORSO DI DURATA DEL MUTUO STESSO, PREVIA ESPRESSA COMUNICAZIONE SCRITTA DA INOLTARSÌ ALL'ISTITUTO CON LE MODALITA' SOPRA INDICATE. OGNI RATA NON PAGATA ALLA SCADENZA PRESTABILITA A FRONTE DELL'ESERCIZIO DELLA PRESENTE OPZIONE (IN SEGUITO DETTA ANCHE LA "RATA SALTATA"), COMPORTERA' UNA POSTICIPAZIONE DELLA RESTITUZIONE DEL DEBITO RESIDUO (IN LINEA CAPITALE E IN LINEA INTERESSI) - CALCOLATO ALLA DATA DELL'ULTIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE QUELLO DEL MANCATO ADDEBITO DELLA RATA SALTATA - DI UN ULTERIORE MESE RISPETTO AL PIANO DI



AMMORTAMENTO IN QUEL MOMENTO IN CORSO. L'OPZIONE NON E' ESERCITABILE NELL'ULTIMO ANNO DI DURATA DEL FINANZIAMENTO; RIMANE ALTRESI' IN FACOLTA' DELL'ISTITUTO MUTUANTE CONSENTIRNE L'ESERCIZIO ANCHE IN PRESENZA DI RATE INSOLUTE; - MODIFICARE IL TASSO D'INTERESSE DEL FINANZIAMENTO. LA PARTE FINANZIATA, DECORSO INIZIALMENTE UN PERIODO QUINQUENNALE (DECORRENTE, A TAL FINE, DALL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO) E, IN SEGUITO, ALLA SCADENZA DI OGNI PERIODO DI DURATA DEL TASSO PRESCELTO (FISSO O VARIABILE A SECONDA DEI CASI), AVRA' FACOLTA' DI FAR APPLICARE AL CAPITALE RESIDUO, A DECORRERE DALLA RATA IMMEDIATAMENTE SUCCESSIVA ALLA SCADENZA DEL PREDETTO PERIODO (TRIENNALE O QUINQUENNALE, A SECONDA DEI CASI) E FINO AL TERMINE DEI TRE ANNI O CINQUE ANNI SUCCESSIVI ALL'ESERCIZIO DELLA PRESENTE OPZIONE, UN TASSO DI INTERESSE VARIABILE (COME IN PRECEDENZA DESCRITTO) OVVERO UN TASSO DI INTERESSE FISSO COME DI SEGUITO RILEVATO. IL TASSO D'INTERESSE FISSO SARA' QUELLO RISULTANTE DALLA RILEVAZIONE DEL TASSO LETTERA EURO I.R. S. (INTEREST RATE SWAP) A 3 (TRE) ANNI O A 5 (CINQUE) ANNI - A SECONDA DELLA SCELTA OPERATA DALLA PARTE FINANZIATA - PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG IRB 19, OVVERO SU PAGINA EQUIVALENTE, RILEVATO L'ULTIMO GIORNO BANCARIO DEL SECONDO MESE ANTECEDENTE LA SCADENZA DELL'ULTIMA MENSILITA' DEL TRIENNIO O QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO IN CORSO ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, E MAGGIORATO DI UNO SPREAD COSI' DETERMINATO: FASCIA 1) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOPRA PRECISATA - SIA INFERIORE O UGUALE A 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD (DA AGGIUNGERE AL TASSO D'INTERESSE FISSO I.R.S.) SARA' PARI A 1,25 (UNO VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 2) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOPRA PRECISATA - SIA SUPERIORE A 2,50% (DUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD (DA AGGIUNGERE AL TASSO D'INTERESSE FISSO I.R.S.) SARA' PARI A 1,05 (UNO VIRGOLA ZEROCINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 3) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOPRA PRECISATA - SIA SUPERIORE A 3,50% (TRE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) E INFERIORE O UGUALE A 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD (DA AGGIUNGERE AL TASSO D'INTERESSE FISSO I.R.S.) SARA' PARI A 0,85 (ZERO VIRGOLA OTTANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; FASCIA 4) QUALORA IL PARAMETRO DI VARIABILITA' - RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOPRA PRECISATA - SIA SUPERIORE A 5,50% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) - LO SPREAD (DA AGGIUNGERE AL TASSO D'INTERESSE FISSO I.R.S.) SARA' PARI A 0,65 (ZERO VIRGOLA SESSANTACINQUE) PUNTI PERCENTUALI ANNUI; IL CAPITALE RESIDUO A CUI SARA' APPLICATO IL TASSO D'INTERESSE FISSO, SARA' RIMBORSATO SECONDO UN PIANO DI AMMORTAMENTO RICALCOLATO IN OCCASIONE DELL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE, AL TASSO FISSO CHE SARA' DETERMINATO SECONDO I CRITERI SU INDICATI. GIUNTI ALLA SCADENZA DEL TRIENNIO O QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO (A SECONDA DELLA SCELTA OPERATA CON L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE) DI APPLICAZIONE DEL TASSO D'INTERESSE FISSO O VARIABILE (A SECONDA DEI CASI) - E FATTA SALVA LA FACOLTA' IN CAPO ALLA PARTE FINANZIATA DI CUI AL SUCCESSIVO CAPOVERSO - AL DEBITO RESIDUO SARA' AUTOMATICAMENTE APPLICATO (IN ASSENZA DI ESERCIZIO DELLA PREDETTA OPZIONE), PER UN PERIODO PARI AL PERIODO APPENA PRECEDENTE, UN TASSO VARIABILE DETERMINATO SECONDO IL PARAMETRO DI VARIABILITA' DI CUI SOPRA MAGGIORATO DI UNO SPREAD - VARIABILE DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE A SECONDA DELLA FASCIA DI RIFERIMENTO - COME IN PRECEDENZA SPECIFICATO, RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOPRA DESCRITTA. QUALORA TUTTAVIA, GIUNTI ALLA SCADENZA DEL TRIENNIO O QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO, IL PERIODO RIMANENTE TRA LA SCADENZA DEL PREDETTO TRIENNIO O QUINQUENNIO E LA PREVISTA SCADENZA DEL MUTUO SIA INFERIORE TRE ANNI, AL DEBITO RESIDUO, SINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO, SARA' APPLICATO INDEROGABILMENTE UN TASSO VARIABILE DETERMINATO SECONDO IL PARAMETRO DI VARIABILITA' DI CUI SOPRA MAGGIORATO DI UNO SPREAD - VARIABILE DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE A SECONDA DELLA FASCIA DI RIFERIMENTO - COME IN PRECEDENZA PRECISATO E RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' DI CUI SOPRA. NON SARA' PERTANTO POSSIBILE PER LA PARTE FINANZIATA, IN QUEST'ULTIMA IPOTESI



(PERIODO RIMANENTE INFERIORE A TRE ANNI), ESERCITARE LA FACOLTA' DI CUI AL SUCCESSIVO CAPOVERSO. DIVERSAMENTE, CON SPECIFICO RIFERIMENTO AL TASSO FISSO, QUALORA LA PARTE FINANZIATA, GIUNTI ALLA SCADENZA DEL TRIENNIO O QUINQUENNIO DI RIFERIMENTO INTERESSATO DALL'APPLICAZIONE DEL CITATO TASSO D'INTERESSE FISSO NEI TERMINI SOPRA PRECISATI, DOVESSE RICHIEDERE L'APPLICAZIONE, PER UN ULTERIORE TRIENNIO O QUINQUENNIO (A SECONDA DEL PERIODO DI DURATA RESIDUA DEL MUTUO), DI UN TASSO D'INTERESSE FISSO, L'ISTITUTO EFFETTUERA' UNA NUOVA RILEVAZIONE DEL TASSO LETTERA EURO I.R.S. (INTEREST RATE SWAP) A 3 ANNI O A 5 ANNI, A SECONDA DELLA SCELTA, COME MEGLIO IN PRECEDENZA SPECIFICATO, DA APPLICARSI PER IL TRIENNIO O QUINQUENNIO SUCCESSIVO. ALLA RILEVAZIONE COSI' EFFETTUATA SARA' SEMPRE AGGIUNTA LA MAGGIORAZIONE A TITOLO DI SPREAD PREVISTA PER IL TASSO D'INTERESSE FISSO, SECONDO I CRITERI SOPRA PRECISATI. QUALORA IL PARAMETRO EURO I.R.S. NON SIA PIU' RILEVATO, E NON SIA STATO SOSTITUITO DA DISPOSIZIONI DI LEGGE, LA PARTE MUTUATARIA NON POTRA' PIU' ESERCITARE L'OPZIONE DI SCELTA DEL TASSO DI INTERESSE FISSO, E IL PRESENTE MUTUO RESTERA' REGOLATO AL TASSO DI INTERESSE VARIABILE (RIF. PARAMETRO DI VARIABILITA' MAGGIORATO DELLO SPREAD VARIABILE DI TRIMESTRE IN TRIMESTRE) PER TUTTA LA DURATA RESIDUA DEL FINANZIAMENTO. QUALORA IL PARAMETRO EURO I.R.S. DOVESSE CESSARE DI ESSERE RILEVATO IN UN PERIODO TRIENNALE O QUINQUENNALE DI APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO, SI APPLICHERA' IL SUDDETTO TASSO D'INTERESSE VARIABILE RILEVATO SECONDO LA PERIODICITA' SOPRA PRECISATA. IL CORRISPETTIVO DOVUTO PER L'ESERCIZIO DELL'OPZIONE ANZIDETTA SARA' COSTITUITO DAL PAGAMENTO DI UN IMPORTO FISSO PARI AD EURO 30,00 (TRENTA VIRGOLA ZERO), CHE SARA' ADDEBITATO SULLA RATA DI MUTUO SUCCESSIVA ALL'ESERCIZIO DELL'OPZIONE MEDESIMA. PER QUANTO POSSA OCCORRERE, LE PARTI CONVENGONO ESPRESSAMENTE CHE L'ESERCIZIO DI QUALUNQUE DELLE SUINDICATE OPZIONI NON COSTITUIRA' IN ALCUN MODO NOVAZIONE DEI CORRELATIVI RAPPORTI OBBLIGATORI E/O DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO, CONFERMANDOSI, IN VIA CAUTELATIVA, PER OGNI EVENIENZA, L'IPOTECA ISCRITTA IN VIRTU' DEL CONTRATTO DI MUTUO STESSO. LA PARTE FINANZIATA DICHIARA DI APPROVARE SPECIFICAMENTE LE CONDIZIONI STABILITE NEL PRESENTE ARTICOLO DICHIARANDOSI CONSAPEVOLE CHE I TASSI APPLICATI, PER LE TIPOLOGIE VARIABILI COLLEGATE A PARAMETRI SOGGETTI ALLE LEGGI DI MERCATO, POTREBBERO ASSUMERE VALORI ANCHE ASSAI DIVERSI DA QUELLI INIZIALI, E SFAVOREVOLI PER LA PARTE FINANZIATA IN CASO DI RIALZO DEI TASSI DI INTERESSE, CON UN AUMENTO ANCHE SIGNIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PERIODICA DEL MUTUO. L'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO ALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA E NON PAGATO PRODUCE, DAL GIORNO DI SCADENZA DEL TERMINE PER IL PAGAMENTO E SENZA COSTITUZIONE IN MORA, LA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE FINANZIATA ED A FAVORE DELLA BANCA. SUGLI INTERESSI DI MORA NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO DI MORA VERRA' DETERMINATO TRIMESTRALMENTE MAGGIORANDO DI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO) PUNTI PERCENTUALI ANNUI IL TASSO EURIBOR "BASE 365" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG DELLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (GPGX 509 9 1 EBF), OVVERO SU PAGINA EQUIVALENTE, RILEVATO ALLE ORE 11 (ORA DELL'EUROPA CENTRALE) IL PRIMO GIORNO BANCARIO ANTECEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN PERIODO TRIMESTRALE DI INTERESSI E APPLICATO ALLE RATE MENSILI SCADENTI IL 1 FEBBRAIO, IL 1 MARZO E IL 1 APRILE PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 GENNAIO IL 1 MAGGIO, IL 1 GIUGNO E IL 1 LUGLIO PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 APRILE IL 1 AGOSTO, IL 1 SETTEMBRE E IL 1 OTTOBRE PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 LUGLIO IL 1 NOVEMBRE, IL 1 DICEMBRE E IL 1 GENNAIO PER IL TRIMESTRE AVENTE INIZIO IL 1 OTTOBRE, SECONDO IL CRITERIO DI CALCOLO GIORNI 360 DIVISO 360. IL TASSO EURIBOR "BASE 365" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) A TRE MESI E' ALTRESI' PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE", PER VALUTA 31.12; 31. 03; 30.06 E 30.09 DI OGNI ANNO CON L'ULTERIORE PRECISAZIONE CHE SE UNA O PIU' DELLE PREDETTE SCADENZE CADDA IN GIORNO FESTIVO SI PRENDERA' COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO PRECEDENTE. IN RELAZIONE A QUANTO PRECEDE LA PARTE FINANZIATA PRENDE ATTO E ACCETTA CHE QUALORA DOVESSE TUTTAVIA CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL





QUOTIDIANO MEDESIMO, OVVERO VENISSE OMESSO IL SUDDETTO PARAMETRO O ANCORA RISULTASSE DIFFORME RISPETTO A QUELLO PUBBLICATO SULLA PAGINA BLOOMBERG DELLA EUROPEAN BANKING FEDERATION (GPGX 509 9 1 EBF) DI CUI AL PRIMO CAPOVERSO PREVARRA' SEMPRE QUELLO PUBBLICATO DA QUEST'ULTIMA. RESTA ESPRESSAMENTE INTESO CHE QUALORA LA MISURA COMPLESSIVA DEGLI ONERI, SPESE E INTERESSI DA APPLICARE AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO, A QUALSIASI TITOLO PROMESSI O CONVENUTI (SIANO ESSI INTERESSI CORRISPETTIVI O DI MORA, PUR CONGIUNTAMENTE CONSIDERATI) DOVESSE SUPERARE, ANCHE IN UN MOMENTO SUCCESSIVO A QUELLO DI PERFEZIONAMENTO DEL PRESENTE CONTRATTO, IL TASSO SOGLIA PRO TEMPORE VIGENTE FISSATO AI SENSI DELLA L. 7/3/1996, N.108 ED EVENTUALI SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI, LA MISURA DI DETTI INTERESSI (TENUTO CONTO ANCHE DEGLI ONERI E SPESE EVENTUALMENTE APPLICABILI) SARA' AUTOMATICAMENTE RICONDOTTA AL TASSO SOGLIA PRO TEMPORE VIGENTE. A GARANZIA DEL CAPITALE MUTUATO, DEI RELATIVI INTERESSI, ACCESSORI E DI QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO COMPRENDENTE I SUOI ALLEGATI, LA PARTE FINANZIATA CONCEDE IPOTECA CONVENZIONALE DI 1 GRADO SOSTANZIALE A FAVORE DELLA BANCA, CHE ACCETTA, DA ISCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE SULL'UNITA' IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI ROMA, LOCALITA' CARCARICOLA E PIU' PRECISAMENTE IN VIA ANGELO MOTTA N. 3, MEGLIO DESCRITTO IN CALCE AL PRESENTE ATTO. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI EURO 269.332,72 (DUECENTOESSANTANOVEMILATRECENTOTRENTADUE VIRGOLA SETTANTADUE), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE EROGATO, GLI INTERESSI NELLA MISURA SOPRA CONVENUTA, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA DAL PRECEDENTE ART. 4, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.) NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL CITATO T.U. SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA VIENE FATTA CON LA FORMALE ASSICURAZIONE ALLA BANCA DELLA PIENA PROPRIETA' E COMPLETA DISPONIBILITA' DEI BENI CHE NE SONO OGGETTO E DELLA LORO LIBERTA' DA SERVITU' NON APPARENTI E DA VINCOLI E ONERI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHE' DA ISCRIZIONI O PRIVILEGI PRECEDENTI E DA TRASCRIZIONI CHE POSSANO PREGIUDICARE O DIMINUIRE LA GARANZIA IPOTECARIA. RESTA INTESO CHE QUALORA PRIMA DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA A GARANZIA DEL PRESENTE CONTRATTO EMERGANO PRIVILEGI FISCALI, ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI IN PREGIUDIZIO, SULL'IMMOBILE OFFERTO IN GARANZIA, LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' DI RISOLVERE IL PRESENTE CONTRATTO. LA RISOLUZIONE AVVERRA' DI DIRITTO NEL MOMENTO IN CUI LA BANCA STESSA DICHIARERA' ALLA PARTE FINANZIATA DI VOLERSI AVVALERE DELLA CLAUSOLA PRESENTE. LA PARTE GARANTE SI COSTITUISCE FIDEIUSSORE PER TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE ATTO DALLA PARTE FINANZIATA SINO AD UN IMPORTO MASSIMO PARI AL DOPPIO DEL CAPITALE EROGATO. LA FIDEIUSSIONE E' REGOLATA DALLE CONDIZIONI CHE SI ALLEGANO SOTTO LA LETTERA D) DELLA PROPOSTA DI MUTUO - PROPOSTA ALLEGATA AL PRESENTE ATTO - PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA, PREVIA ESPRESSA RINUNCIA FATTAMI DAI COMPARENTI, CHE DICHIARANO DI BEN CONOSCERE, PER AVERNE PRESO VISIONE PRIMA D'ORA. FERMO RESTANDO QUANTO PREVISTO A RIGUARDO DELL'ART.7 DEL CAPITOLATO DI CUI ALL'ALLEGATO A, LA PARTE FINANZIATA PUO' IN QUALSIASI MOMENTO, FARE RIMBORSI PARZIALI O TOTALI DEL MUTUO COME SOPRA EROGATO. E' RICONOSCIUTA ALTRESI' ALLA PARTE FINANZIATA LA FACOLTA' DI ESTINGUERE PARZIALMENTE E TOTALMENTE IL MUTUO, IN OGNI MOMENTO. FERMO RESTANDO IL RISPETTO DELLE CONDIZIONI DESCRITTE DAL PRECEDENTE ART. 1 BIS, COMMA 1 E 2 (AD ECCEZIONE DELLA LETT. B) DEL COMMA 1), LA PARTE FINANZIATA AVRA' DIRITTO, NEI 60 (SESSANTA) GIORNI SUCCESSIVI ALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, DI CHIEDERE ED



OTTENERE DALLA BANCA, PER UNA SOLA VOLTA, LO SVINCOLO DELLA RESIDUA SOMMA COSTITUITA IN DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO AL SOLO FINE DI UTILIZZARE TALE SOMMA PER EFFETTUARE UN RIMBORSO ANTICIPATO DEL CAPITALE CONCESSO A MUTUO. IL PRESENTE ATTO E LE RELATIVE FORMALITA' BENEFICIANO DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE DAGLI ARTICOLI 15 E SEGUENTI DEL D.P.R. 29/9/73, N.601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI (ESENZIONE DALL'IMPOSTA DI REGISTRO, DALL'IMPOSTA DI BOLLO, DALLE IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI E DALLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE) ED IN LUOGO DELLE IMPOSTE ORDINARIE VIENE CORRISPOSTA DALLA BANCA UNA IMPOSTA SOSTITUTIVA SULL'AMMONTARE COMPLESSIVO DEI FINANZIAMENTI EROGATI IN CIASCUN ESERCIZIO. L'IMPORTO RELATIVO AL PREDETTO TRATTAMENTO TRIBUTARIO VIENE TRATTENUTO DALLA BANCA IN OCCASIONE DELL'EROGAZIONE DEL MUTUO. IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE DEL MUTUO LA PARTE MUTUATARIA NELLA PERSONA DI \*\*\*\*\* DICHIARA CHE IL FINANZIAMENTO RICHIESTO SARA' UTILIZZATO PER L'ACQUISTO + RISTRUTTURAZIONE DI UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO PER IL QUALE SUSSISTONO LE CONDIZIONI DI CUI ALLA NOTA II-BIS DELL'ARTICOLO 1 DELLA TARIFFA, PARTE PRIMA, ALLEGATA AL D.P.R. N.131/1986 E CHIEDE PERTANTO CHE VENGA APPLICATA L'IMPOSTA SOSTITUTIVA NELLA MISURA DELLO 0,25% (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO) AI SENSI DELL'ART.18 DEL D. P.R. N.601/73. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.17, 1^ COMMA, DEL DPR 601/1973 LA BANCA MUTUANTE DICHIARA DI OPTARE PER LA CORRESPONSIONE DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AGLI ARTT. 15 E SEGUENTI DEL CITATO D.P.R. 601/1973 IN LUOGO DELLE IMPOSTE DI REGISTRO, DI BOLLO, IPOTECARIE E DELLE TASSE SULLE CONCESSIONI GOVERNATIVE. PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 47 COD. CIV. E DELL'ART. 30 COD. PROC. CIV.: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE SOCIALE, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA EX ART. 39, PRIMO COMMA, T.U.; - QUANTO ALLA PARTE FINANZIATA, PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO IN ATTO O SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO CON LETTERA ALLA BANCA. AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI DI LEGGE, LE COMUNICAZIONI ALLA PARTE MUTUATARIA CHE SI RENDESSERO NECESSARIE E LE COMUNICAZIONI PER INFORMATIVE SULLO SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO, ANCHE SE CONTENUTE ED INViate CON GLI AVVISI DI PAGAMENTO DELLE RATE MENSILI, NONCHE' LE PRESTAZIONI ANCHE OCCASIONALI DA PARTE DELL'ISTITUTO PER OPERAZIONI E SERVIZI COMUNQUE CONNESSI AL RAPPORTO DI MUTUO, COMPORTERANNO ADDEBITI A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. TALI ADDEBITI VERRANNO COMPUTATI NELLA MISURA E SECONDO LE VOCI DI SPESA PREVISTE NEI FOGLI INFORMATIVI RESI PUBBLICI DALL'ISTITUTO AI SENSI DI LEGGE. TALI VOCI SONO COMPENDIATE CON INDICAZIONE DELLA MISURA ATTUALMENTE PRATICATA, NEL DOCUMENTO DI SINTESI CHE E' STATO PRECEDENTEMENTE RESO NOTO ALLA PARTE MUTUATARIA E CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE PROPOSTA CONTRATTUALE SOTTO LA LETTERA 'B' PERCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE I PREZZI E LE CONDIZIONI DI CUI AL CITATO DOCUMENTO DI SINTESI (ECCEZION FATTA PER LE CLAUSOLE AVENTI AD OGGETTO I TASSI DI INTERESSE), POTRANNO ESSERE OGGETTO DI VARIAZIONI A LEI SFAVOREVOLI ANCHE A SEGUITO DI MODIFICHE UNILATERALI DA PARTE DELL'ISTITUTO, CON PREAVVISO MINIMO DI DUE MESI. LE MODIFICHE SI INTENDONO APPROVATE OVE IL CLIENTE NON RECEDA DAL CONTRATTO ENTRO LA DATA PREVISTA PER LA SUA APPLICAZIONE, SENZA PENALITA' E SENZA SPESE DI CHIUSURA E CON APPLICAZIONE DELLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE APPLICATE. IN TUTTI I CASI L'ISTITUTO SI IMPEGNA A RISPETTARE, IN CASO DI VARIAZIONI PER LA PARTE FINANZIATA, LE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART.118 E 161, SECONDO COMMA, T.U. E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI. LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE L'IMMOBILE CAUZIONALE VERRA' ASSICURATO DALL'ISTITUTO CONTRO I DANNI DELL'INCENDIO PER UN MASSIMALE PARI AL VALORE DI RICOSTRUZIONE A NUOVO DETERMINATO DALL'ISTITUTO; IL RELATIVO PREMIO VERRA' RIMBORSATO IN UNICA SOLUZIONE DALLA PARTE MUTUATARIA, A VALERE SULL'IMPORTO DEL MUTUO, NELLA MISURA INDICATA NELL'ALLEGATO DOCUMENTO DI SINTESI. A SENSI DI QUANTO DISPOSTO DALLE ISTRUZIONI DI VIGILANZA, DI BANCA D'ITALIA DEL 25 LUGLIO 2003 RELATIVE ALLE NORME SULLA TRASPARENZA, LA PARTE FINANZIATA E LA PARTE GARANTE, DICHIARANO DI



AVER RICEVUTO COPIA DELL'AVVISO DELLE PRINCIPALI NORME SULLA TRASPARENZA, DEI FOGLI INFORMATIVI E DICHIARANO DI ESSERSI AVVALSI DEL PROPRIO DIRITTO DI VISIONARE IL TESTO CONTRATTUALE, PRIMA DELLA STIPULA. SONO FATTE SALVE, RISPETTO ALLE NORME CONTENUTE NEL PRESENTE ATTO, LE DISPOSIZIONI INDEROGABILI DEL D.LGS 6 SETTEMBRE 2005 N.206 (CODICE DEL CONSUMO); NON PRODUCONO EFFETTO, PERTANTO, LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO E RELATIVI ALLEGATI, CHE POSSANO ESSERE RITENUTE IN CONTRASTO CON LE ANZIDETTE NORME INDEROGABILI. LA PARTE MUTUATARIA, NEL CASO DI ALIENAZIONE A TERZI DELL'IMMOBILE CAUZIONALE, SI OBBLIGA AD ESTINGUERE IL PRESENTE MUTUO, FATTA SALVA LA FACOLTA' DELL'ISTITUTO, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, DI CONSENTIRE L'ACCOLLO, FERMO RESTANDO CHE DETTO CONSENSO OVE NON DIVERSAMENTE SPECIFICATO DALLA BANCA, NON AVRA' COMUNQUE EFFETTO LIBERATORIO DEL MUTUATARIO ORIGINARIO, E SUOI AVENTI CAUSA, CHE RIMARRA' PERTANTO OBBLIGATO IN SOLIDO CON IL TERZO ACQUIRENTE IN ORDINE ALLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL 3^ COMMA DELL'ART. 1273 COD. CIV. LA PARTE FINANZIATA GARANTISCE CHE L'IMMOBILE: - E' LIBERO DA QUALSIASI PESO, ONERE, VINCOLO, IPOTECA, PRIVILEGIO; - E' CONFORME ALLE VIGENTI LEGGI ED AI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI; - E' CONFORME AL PROGETTO APPROVATO DALLE COMPETENTI AUTORITA', ANCHE IN RELAZIONE ALLA DESTINAZIONE D'USO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a ROMA il 24/10/2019

Reg. gen. 125235 - Reg. part. 23513

Importo: € 390.000,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 195.000,00

Rogante: RICCI FABIO

Data: 18/10/2019

N° repertorio: 29478

N° raccolta: 9028

Note: 1. EROGAZIONE DEL MUTUO. IL MUTUO DI EURO 195.000,00 E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE CONTESTUALMENTE ALLA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO, E IL MUTUATARIO NE HA DATO AMPIA E FINALE QUIETANZA. 2. CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI DI RIMBORSO. IL MUTUATARIO SI E' OBBLIGATO A RIMBORSARE ALLA BANCA IL MUTUO ALLE SEGUENTI CONDIZIONI, MODALITA' E TERMINI: A) GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, APPLICANDO IL SEGUENTE TASSO DI INTERESSE: TASSO DEL 1,20000000% NOMINALE ANNUO. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI, SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) GIORNI E UN MESE DI 30 (TRENTA) GIORNI, IN VIA MENSILE POSTICIPATA. B) IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO SECONDO LE SEGUENTI MODALITA' E I TERMINI: LA DURATA SARA' DI 300 MESI (25 ANNI) E IL MUTUO VERRA' RIMBORSATO MEDIANTE UN PIANO DI AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE CHE PREVEDE IL PAGAMENTO DI N. 300 RATE MENSILI COSTANTI POSTICIPATE, COMPRENSIVE DELLA QUOTA CAPITALE E DEGLI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE E AMMONTANTI CIASCUNA A EURO 752,69. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 01/12/2019 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31/12/2019 E L'ULTIMA IL 30/11/2044; SI PRECISA CHE QUANTO INDICATO NEL QUADRO B S TROVA IN LOCALITA' CARCARICOLA, VIA ANGELO MOTTA N. 3 E CONFINA CON: APPARTAMENTO INT. 4; VIA ANGELO MOTTA; VIA GIOVANNI CAPRONE. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NELL'ISCRIVENDO ATTO.

### Trascrizioni

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE**

Trascritto a ROMA il 13/07/2012



Reg. gen. 73547 - Reg. part. 54105

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a ROMA il 30/01/2017

Reg. gen. 10529 - Reg. part. 6916

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a ROMA il 24/10/2019

Reg. gen. 125231 - Reg. part. 87339

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Note: SI PRECISA CHE QUANTO INDICATO NEL QUADRO B SI TROVA IN LOCALITA' CARCARICOLA, VIA ANGELO MOTTA N. 3 E CONFINA CON: APPARTAMENTO INT. 4; VIA ANGELO MOTTA; VIA GIOVANNI CAPRONE. QUANTO IN CONTRATTO COMPRENSIVO DELLA PERTINENTE QUOTA DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO AI SENSI DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE CUI LA PARTE ACQUIRENTE ADERISCE, OBBLIGANDOSI AD OSSERVARLO. PARTE VENDITRICE RINUNCIA ESPRESSAMENTE ALL'IPOTECA LEGALE. IL TUTTO COME MEGLIO SPECIFICATO NEL TRASCRIVENDO ATTO.

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 18/01/2023

Reg. gen. 5718 - Reg. part. 3980

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro \*\*\*\*\*

Note: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 17.10.2022, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 196.327,96 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

- **ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA il 15/06/2023

Reg. gen. 75207 - Reg. part. 55080

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area dove sorge l'immobile è riconoscibile:

- PRG COMUNE ROMA negli elaborati sistemi e regole foglio 3.19

CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita

- CARTA PER LA QUALITA' Tav. G1.19 non risultano vincoli specifici

- Dalla CARTOGRAFIA VINCOLI IN RETE del Ministero dei Beni Culturali non risulta alcun vincolo di tipo paesaggistico L. 1497/39

- Piano particolareggiato Zona "O" n. 55 - Carcaricola di recupero urbanistico

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

L'immobile è stato realizzato senza autorizzazioni Comunali ed è stato oggetto di una domanda di condono del 20-02-1986 con protocollo 86/23188/003 presentata dal Sig. \*\*\*\*\* ed è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria in data 19-11-1997 n. 70937.

Risultano, da visura catastale, variazioni di diversa distribuzione interna:

- la prima avvenuta in data 17-10-1997 prot. 102880.1/1997
- la seconda avvenuta in data 06-03-2019 pratica n. RM 0101566 in atti 07-03-2019 prot. 23644.1/2019

Ad oggi l'abitazione ha una diversa distribuzione degli spazi interni non corrispondente alla planimetria catastale in atti.

Per legittimarla è necessario provvedere alla presentazione di una pratica CILA in sanatoria da depositare presso il Municipio Roma VI e successiva variazione della planimetria catastale presentando un DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali.

Le due pratiche devono essere redatte e firmate da un tecnico abilitato.

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

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

L'abitazione ha una diversa distribuzione degli spazi interni non corrispondente alla planimetria catastale in atti.

Per legittimarla è necessario provvedere alla presentazione di una pratica CILA in sanatoria da depositare presso il Municipio Roma VI e successiva variazione della planimetria catastale presentando un DOCFA presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali.

Le due pratiche devono essere redatte e firmate da un tecnico abilitato.

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

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***



Importo medio annuo delle spese condominiali: € 239,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 399,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

L'immobile è composto da n. 12 appartamenti non ha un Regolamento di Condominio e ne Tabelle millesimali. Le parti comuni presenti nel fabbricato, composto da quattro piani fuori terra, sono: il vialetto di accesso antistante, portone, androne di distribuzione piano terra a cui si accede ad una zona retrostante scoperta, la scala comune, i pianerottoli dei singoli piani e una piccola porzione di terrazzo al piano copertura. Alle altre porzioni di terrazzo (n.4) al piano terzo si accede dai rispettivi locali di deposito.

Le uniche spese ordinarie sono per la pulizia delle parti comuni e relativo costo per l'energia elettrica e le spese amministrative di gestione.

L'amministratore in carica è la sig.ra \*\*\*\*\*

Spese condominiali:

- regresso sig. \*\*\*\*\* fino alla data del 10/05/2023 € 218,44
- Regresso affittuario al 31/12/2023 € 115,21
- Primo trimestre 2024 al 31/03/2024 € 65,00

TOTALE spere regresse e in corso € 399,00

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Motta n. 3, interno 3, piano T  
L'appartamento è sito nel Comune di Roma - Municipio IV in prossimità del G.R.A. e della diramazione dell'autostrada A1 Roma sud. L'area in cui è stata edificata la palazzina è all'interno del piano particolareggiato Zona "O" n. 55 - Carcaricola di recupero urbanistico ed è stata oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 70937 del 19/11/1997 presentata al protocollo 23188/86 sot 3. Ufficio Speciale Condono Edilizio. L'edificio è all'interno di una zona residenziale con solo alcune attività commerciali. Nei pressi dell'area si trovano alcuni dipartimenti (fisica nucleare, economia, filosofia ecc..) dell'Università di Tor Vergata. In prossimità è dislocato anche un centro sportivo "Tor Vergata Sporting Center". Nel Parcheggio della zona residenziale Piazza di Carcaricola dove è presente l'unico bar, è ubicata la fermata dei mezzi pubblici linee 046 e 047, che collegano alla metro C stazione Giardinetti e Torrenova fino ad arrivare al capolinea della Linea A Anagnina. Dalla via limitrofa, via Flaminio Bertoni si arriva alla zona commerciale: Romanina, centro commerciale Domus e centro commerciale Tor Vergata. La palazzina si trova all'angolo tra la via Angelo Motta, dove è sitò l'ingresso al civico 3, e via Giovanni Caproni. E' composta da n. 3 piani fuori terra compreso il piano terra accessibili con una scala condominiale senza ascensore. Le abitazioni al piano terra usufruiscono di un piccolo giardino esclusivo, mentre al piano primo e secondo gli appartamenti presentano dei balconi



aggettanti. Ogni piano da accesso a n. 4 abitazioni per un totale di 12 appartamenti. La palazzina è rivestita a mattoni in cortina rossa liscia. La copertura del fabbricato è piana con un torrino di accesso ai terrazzi di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4, Graffato Fg. 999 Plla 205 Valore di stima del bene: € 174.114,00

La determinazione del valore del bene pignorato è scaturita dalla ricerca di tre diverse tipologie di quotazioni immobiliari in modo da avere un quadro più ampio possibile facendo in ultimo la media dei 3 metodi utilizzati:

1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DEL LISTINO UFFICIALE BORSA IMMOBILIARE ROMA 2024 n.1- Periodo di Rilevazione luglio-dicembre 2023 Zone dell'Agro Romano Zona Est, Z16 Torrenova - (Municipio: VI/VII) Valore di mercato: Abitazioni Seconda Fascia 1.500,00 € (vedi stralcio quotazioni allegato)

2) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL' AGENZIA DELLE ENTRATE Risultato interrogazione: Anno 2023, semestre 2 Provincia: ROMA, comune: ROMA Fascia/zona: Suburbana/GIARDINETTI (VIA MARCANTONIO RAIMONDI) Codice di zona: E11 Microzona catastale n.: 158 : Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico; Destinazione: Residenziale; valore min. 1.650,00€ valore max 2.300,00€ superficie lorda . Considerando lo stato buono dell'immobile si valuta un valore di € 2.000,00 (vedi stralcio quotazioni allegato)

3) STIMA IN BASE AI SITI DI ANNUNCI IMMOBILIARI ROMA ZONA: media 1.893,00 €/mq calcolando una trattativa per la compravendita si determina una riduzione del 10%, quindi il valore medio sarà pari ad 1.700,00 €/mq (vedi 3 annunci allegati del 15/03/2024)

- COINVEST Immobiliare : Riferimento: 2256

Appartamento in vendita Via Luigi Chiozza, 00133 Roma (RM)

Zona: Anagnina, Romanina, Tor Vergata

Quartiere: Giardinetti

Superficie: 100 m<sup>2</sup> Locali: 5 (n. 3 camere, n. 2 altri, cucina abitabile, n. 2 bagno, cortile esterno)

Anno Costruzione:

Piano: rialzato

Posti auto : -

Ascensore: si

Spese condominiali: -- €/mese

Stato: buono/abitabile

Riscaldamento: --

Prezzo richiesto € 179.000,00 (1.790,00 €/mq)

- Affiliato TECNORETE - Tor Vergata mediazioni srls: Riferimento: 40421899

Appartamento in vendita Via Angelo Motta - 00133, Roma (RM)

Zona: Anagnina, Romanina, Tor Vergata

Quartiere: Giardinetti

Superficie: 90 m<sup>2</sup> Locali: 3 (n. 2 camere, 1 altro, cucina semi abitabile, n. 1 bagno, balcone, terrazza)

Anno Costruzione: 1980

Piano: terzo

Ascensore: no

Spese condominiali: 29 €/mq

Stato: buono/abitabile

Riscaldamento: autonomo

Condizionatore: autonomo



Prezzo richiesto € 179.000,00 (1.989,00 €/mq)

- Privato : Riferimento: EK-83745873

Appartamento in vendita Via Giovanni Caproni - 00133 Roma (RM)

Zona: Anagnina, Romanina, Tor Vergata

Quartiere: Giardinetti

Superficie: 100 m<sup>2</sup> Locali: 4 (n. 3 camere, n. 1 altro, cucina abitabile, n°2 Bagno, Balcone, terrazzo, Giardino comune)

Anno Costruzione:

Piano: Terzo

Ascensore: -

Spese condominiali: 20 €/mese

Stato: buono/abitabile

Riscaldamento: autonomo

Condizionatore: autonomo

Prezzo richiesto € 190.000,00 (1.900,00 €/mq)

4) STIMA IN BASE AI VALORI dell'osservatorio immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) ROMA ZONA: Giardinetti appartamento buono stato abitabile quotazione da 1.800 a 2.200. Considerando lo stato dell'appartamento oggetto della perizia si considera il valore minimo euro 2.000

Dalle quattro valutazioni:

Borsino : 1.500,00 €/mq

OMI: 2.000,00 € mq

Annunci immobiliari di zona: 1.700,00 €/mq

FIAIP : 2.000,00 €/mq

Si ricava un valore medio di € 1.800 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Roma (RM) - Via Angelo Motta n. 3, interno 3, piano T	96,73 mq	1.800,00 €/mq	€ 174.114,00	100,00%	€ 174.114,00
Valore di stima:					€ 174.114,00

Valore di stima: € 174.114,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------





Oneri di regolarizzazione urbanistica	4200,00	€
Spese condominiali insolute	399,00	€
Vizi occulti (10% sul valore di stima)	17400,00	€

**Valore finale di stima: € 152.115,00**

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica:

- CILA in sanatoria per nuova distribuzione interna presso il Municipio VI e la variazione della planimetria catastale presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali

- Diritti di segreteria € 291,24;
- Oblazione € 1.000,00;
- Oneri DOCFA € 50,00;
- Parcella professionista € 1.000,00.

TOTALE € 2.342,00

- Pratica per regolarizzazione apertura passo carrabile:

- Diritti di segreteria € 79,00;
- Marche da bollo n. 2 da € 16,00;
- Parcella professionale € 1.000,00.

TOTALE € 1.111,00

- Pratica "richiesta assegnazione di numero civico":

- Marca da bollo € 16,00;
- Diritti di istruttoria € 25,00;
- Parcella professionista € 700,00.

TOTALE € 741,00

TOTALE GENERALE € 4.194,00 arrotondato a € 4.200,00 (quattromiladuecento/00)

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



Roma, li 29/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lardi Edelvais

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - INDICE DEGLI ALLEGATI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 01\_CATASTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 02\_ISCRIZIONI IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 03\_MODULO VERIFICA ESPERTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 04\_RILIEVO ARCHITETTONICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 05\_RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 06\_ACCESSO AGLI ATTI
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 07\_CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 08\_ATTO DI COMPRAVENDITA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 09\_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 10\_CONTRATTO D'AFFITTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 11\_DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 12\_DOCUMENTI PER STIMA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 13\_STRALCI PIANI URBANISTICI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma (RM) - Via Angelo Motta n. 3, interno 3, piano T  
L'appartamento è sito nel Comune di Roma - Municipio IV in prossimità del G.R.A. e della diramazione dell'autostrada A1 Roma sud. L'area in cui è stata edificata la palazzina è all'interno del piano particolareggiato Zona "O" n. 55 - Carcaricola di recupero urbanistico ed è stata oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 70937 del 19/11/1997 presentata al protocollo 23188/86 sot 3. Ufficio Speciale Condono Edilizio. L'edificio è all'interno di una zona residenziale con solo alcune attività commerciali. Nei pressi dell'area si trovano alcuni dipartimenti (fisica nucleare, economia, filosofia ecc..) dell'Università di Tor Vergata. In prossimità è dislocato anche un centro sportivo "Tor Vergata Sporting Center". Nel Parcheggio della zona residenziale Piazza di Carcaricola dove è presente l'unico bar, è ubicata la fermata dei mezzi pubblici linee 046 e 047, che collegano alla metro C stazione Giardinetti e Torrenova fino ad arrivare al capolinea della Linea A Anagnina. Dalla via limitrofa, via Flaminio Bertoni si arriva alla zona commerciale: Romanina, centro commerciale Domus e centro commerciale Tor Vergata. La palazzina si trova all'angolo tra la via Angelo Motta, dove è sitò l'ingresso al civico 3, e via Giovanni Caproni. E' composta da n. 3 piani fuori terra compreso il piano terra accessibili con una scala condominiale senza ascensore. Le abitazioni al piano terra usufruiscono di un piccolo giardino esclusivo, mentre al piano primo e secondo gli appartamenti presentano dei balconi aggettanti. Ogni piano da accesso a n. 4 abitazioni per un totale di 12 appartamenti. La palazzina è rivestita a mattoni in cortina rossa liscia. La copertura del fabbricato è piana con un torrino di accesso ai terrazzi di proprietà.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4, Graffato Fg. 999 Plla 205  
Destinazione urbanistica: L'area dove sorge l'immobile è riconoscibile: - PRG COMUNE ROMA negli elaborati sistemi e regole foglio 3.19 CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - CARTA PER LA QUALITA' Tav. G1.19 non risultano vincoli specifici - Dalla CARTOGRAFIA VINCOLI IN RETE del Ministero dei Beni Culturali non risulta alcun vincolo di tipo paesaggistico L. 1497/39 - Piano particolareggiato Zona "O" n. 55 - Carcaricola di recupero urbanistico

**Prezzo base d'asta: € 152.115,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1393/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.115,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Roma (RM) - Via Angelo Motta n. 3, interno 3, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 999, Part. 60, Sub. 1, Zc. 6, Categoria A4, Graffato Fg. 999 Plla 205	<b>Superficie</b>	96,73 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La palazzina dove è dislocato l'appartamento risulta essere in buono stato di manutenzione delle parti esterne come anche le parti comuni interne quali androne, scale, pianerottoli e balaustre. L'abitazione internamente è stata oggetto di una recente ristrutturazione. Le pareti delle camere della zona soggiorno non presentano ammaloramenti. Il bagno e la zona cucina sono in ottimo stato. La zona esterna si presenta anch'essa in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi interni sono stati recentemente sostituiti come anche gli infissi esterni che risultano in pvc con vetro camera. Le inferriate e la recinzione esterna è stata recentemente dipinta. L'abitazione è servita da un'impianto di riscaldamento a gas, con radiatori, autonomo con caldaia a condensazione di nuova generazione. L'impianto elettrico è di tipo sfilabile con interruttori e prese tipo bticino.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è sito nel Comune di Roma - Municipio IV in prossimità del G.R.A. e della diramazione dell'autostrada A1 Roma sud. L'area in cui è stata edificata la palazzina è all'interno del piano particolareggiato Zona "O" n. 55 - Carcaricola di recupero urbanistico ed è stata oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 70937 del 19/11/1997 presentata al protocollo 23188/86 sot 3. Ufficio Speciale Condono Edilizio. L'edificio è all'interno di una zona residenziale con solo alcune attività commerciali. Nei pressi dell'area si trovano alcuni dipartimenti (fisica nucleare, economia, filosofia ecc..) dell'Università di Tor Vergata. In prossimità è dislocato anche un centro sportivo "Tor Vergata Sporting Center". Nel Parcheggio della zona residenziale Piazza di Carcaricola dove è presente l'unico bar, è ubicata la fermata dei mezzi pubblici linee 046 e 047, che collegano alla metro C stazione Giardinetti e Torrenova fino ad arrivare al capolinea della Linea A Anagnina. Dalla via limitrofa, via Flaminio Bertoni si arriva alla zona commerciale: Romanina, centro commerciale Domus e centro commerciale Tor Vergata. La palazzina si trova all'angolo tra la via Angelo Motta, dove è sitò l'ingresso al civico 3, e via Giovanni Caproni. E' composta da n. 3 piani fuori terra compreso il piano terra accessibili con una scala condominiale senza ascensore. Le abitazioni al piano terra usufruiscono di un piccolo giardino esclusivo, mentre al piano primo e secondo gli appartamenti presentano dei balconi aggettanti. Ogni piano da accesso a n. 4 abitazioni per un totale di 12 appartamenti. La palazzina è rivestita a mattoni in cortina rossa liscia. La copertura del fabbricato è piana con un torrino di accesso ai terrazzi di proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

