



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 199/2024**

PROMOSSA DA: **IMMOBILIARE VALLEVERDE S.p.A.**

CONTRO: **KAROSI srl**

GIUDICE: ***Dott. Stefano Palmaccio***

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

CUSTODE: ***Dott. Ricardo Maria Vianelli***

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 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 (esenzione 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 erranei 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 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 congruagli 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

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. 199/2024

Pag. 4 a 18

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).

- 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-

A- FABBRICATO COMMERCIALE CON ANNESSO PICCOLO LOCALE DEPOSITO, IN COMUNE DI FIUMICINO CENSITO AL N.C.E.U. AL FOG. N. 1063 PART.LLA 2162 SUB. 501, ZONA CENSUARIA 2, CATEGORIA D/8, RENDITA CATASTALE EURO 13.199,00;

B- TERRENO PERTINENZIALE IN COMUNE DI FIUMICINO CENSITO AL N.C.T. AL FOG. N. 1063, PART. 629, CATEGORIA ORTO IRRIGUO, SUPERFICIE HA.00.40.96, REDDITO DOMINICALE EURO 107,36, REDDITO AGRARIO EURO 37,89;

C- TERRENO PERTINENZIALE IN COMUNE DI FIUMICINO CENSITO AL N.C.T. AL FOG. N. 1063, PART. 41, CATEGORIA SEMINATIVO IRRIGUO , SUPERFICIE HA.00.12.22, REDDITO DOMINICALE EURO 13,57, REDDITO AGRARIO EURO 6,00.

CAPITOLO 3 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ATTIVITA' SVOLTE				
RICERCHE O DEPOSITI TELEMATICI	ATTIVITÀ	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
PST GIUSTIZIA	Giuramento	13/12/2024	Telematico	/
	Fascicolo telematico	Consultato più volte	Telematico	/
	Deposito perizia		Telematico	
SISTER (Telematico)	Catasto	17/12/2024	Visure Catastali e Planimetrie	A

	Conservatoria-Telematico-	30/05/2025	Visure Ipotecarie	B
GOOGLE	Google maps	30/05/2025	Stralcio Ortofoto	C
REGIONE LAZIO	-----			
C.T.U.	Rappresentazione Grafica	02/06/2025	Elaborato Grafico	D
ACCESSO AGLI ATTI				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	ESITO		Allegato (Eventuale)
COMUNE DI CERVETERI	Urbanistica Accesso Agli Atti	Positivo		/
AGENZIA ENTRATE	Catasto con procedura telematica SISTER	Visure catastali e planimetrie		A
	Pubblicità Immobiliare			/
	Locazioni	Contratto di locazione stipulato in data 13/11/2017		E
ANAGRAFE COMUNE DI CERVETERI	Cert. Stato Civile	Ente giuridico		
ARCHIVIO NOTARILE	Atto Compravendita	Atto a rogito Notaio Giorgio Perrotta del 28/01/2011 rep. n.25847		F
	Atto Ultraventennale	Presente nel Fascicolo Telematico a firma Notaio Federico Elicio		L
ACCESSI SULL'IMMOBILE	08/01/2025	Positivo		
	23/01/2025	Positivo		
	31/05/2025	Positivo		
DATI DI INTERESSE				
RIUNIONI/INCONTRI	MOTIVO	DATA	ESITO	Allegato (Eventuale)
COMUNE DI FIUMICINO	Certificato di Destinazione Urbanistica	17/02/2025	Positivo	G
	Certificato Usi Civici	NON GRAVATO come delibera Comunale		H
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	15/07/2025		/
SEGNALAZIONI				/

AL GIUDICE			
CASI DI OPPONIBILITA'	Contratto di locazione	SI	E
		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	30/05/2025		SI
Certificato notarile - vedi quesito 1.C)-c2	SI	30/05/2025	SI	SI
Segnalazioni al Giudice: NESSUNA				

Quesito 1.B) 1.G)

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

I- I. -

IPOTECHE:
PIGNORAMENTI:
- Del 04/11/2024 reg. part.430086, reg. gen. 58950 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 41506 del 10/10/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
ISCRIZIONI (Allegato “B”):
- Del 12/11/2012, reg. part. 7016, reg. gen. 49824, Pubblico Ufficiale Perrotta Giorgio rep. 26754/9619 del 18/10/2012 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanza di Mutuo Fondiario;
- Del 27/06/2013 reg. part. 3774, reg. gen. 26802, Pubblico Ufficiale Tribunale rep. 1787 del 25/03/2013 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
TRASCRIZIONI (Allegato “B”) :
- Del 25/02/2011, reg. part.5768, retg. Gen. 9269 Pubblico Ufficiale Perrotta Giorgio rep. 25847/9093 del 28/01/2011- Atto tra vivi – Compravendita. Documenti successivi correlati:
1- Annotazione n.5559 del 05/09/2018 Inefficacia Parziale
2- Annotazione n.8293 del 30/12/2020 Inefficacia Parziale;
- Del 09/02/2012 reg. part. 4518, reg. gen. 6545 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 93 del 10/01/2012 – Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione;
- Del 09/12/2014 reg. part. 34881, reg. gen. 52614 Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep. 2014/1434 del 30/06/2014- Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione;
- Del 10/08/2015 reg. part. 24521, reg. gen. 33855 Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma rep.

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. 199/2024

Pag. 8 a 18

2014/45097 del 13/03/2015 – Domanda Giudiziale – Revoca Atti Soggetti a Trascrizione; - Del 04/11/2024 reg. part. 43086, reg. gen. 58950 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 41506 del 10/10/2024 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.
SEQUESTRI: NO
SENTENZE GIUDIZIALI: /
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO: NO
ALTRO : -

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

PROPRIETÀ	PROPRIETÀ AL VENTENNIO
KAROSI SRL prop. 1/1	Come da Relazione Notarile Allegato “L”
PROVENI//ENZA (1. F): - Atto a Rogito Notaio Giorgio Perrotta del 28/01/2011 rep. n. 25847	
DANTI CAUSA SUCCEDUTESI AL VENTENNIO: come da Relazione Notarile Allegato “L”	

Quesito 1.E)

-e1 – Certificato di Stato Civile: Ente Giuridico
-e2 – Certificato di matrimonio: Ente Giuridico

2. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILI PIGNORAI

Quesito 2.A)

DESCRIZIONE IMMOBILE N.1

a) Fabbricato ad Uso Commerciale con Area Pertinenziale

Censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Fog. 1063, part. 2162 sub.501, zona censuaria 2, rendita catastale €. 13.199,00 sito in Via Erminio Marcias n.38 con annesso Locale Deposito, terreni pertinenziali censiti al N.C.T. al fog. n. 1063 part.1le : n. 629 qualità Orto Irriguo classe 3, di ha. 00.40.76, reddito dominicale Euro 107,36, reddito

agrario Euro 37,30; n. 41 qualità Seminativo Irriguo classe 4, di ha 00.12.22, reddito dominifcale Euro 13,57, reddito agrario Euro 6,00.

Immobile		Tipo : Immobile ad Uso Commerciale con annessi Terreni pertinenziali						
COMUNE		Fiumicino (RM)						
VIA / CIVICO		Via Erminio Marcias n.38						
PIANO/INTERNO		Piano T/1°						
		UNITÀ AMBIENTALE			SUPERF. COMMERCIALE			
		Locali di Deposito/Uffici * decurtate le demolizioni (non sanabili)			Mq. 754,55 (P.T. mq.552,38, P.1° mq.202,17)			
		Superfici ragguagliate Porticati e Terrazzo			Mq. 51,85			
		Locale Deposito esterno al fabbricato			Mq. 12,13			
TOTALE SUPERFICIE CALPESTABILE					MQ. 818,53			
Pertinenze dell'immobile:					SUPERF. HA			
Terreno Fog. n.1063 part. 41					Ha. 00.12.22			
Terreno Fog. n.1063 part. 629					Ha. 00.04.76			
TOTALE SUPERFICIE Ha.					Ha. 00.17.98			
RILIEVO/ ELABORATO GRAFICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA				Allegato : "D" Allegato : "I"				
CONFINI								
Via Erminio Marcias, Fog. n.1063 part.1le n.3118 e n. 640, Fog. n.1062 part. n.1556								
DATI CATASTALI ATTUALI LOCALE COMMERCIALE - N.C.E.U.								
Foglio	P.Ila	Sub.	Zona cens	Categ.	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita
1063	2162	501	2	D/8				€ 13.199,00
DATI CATASTALI ATTUALI TERRENO DI PERTINENZA - N.C.T.								
Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca.	Red. Dominale	Red. Agrario		
1063	41	Sem. Irriguo	4	00.12.22	Euro 13,57	Euro 6,00		
DATI CATASTALI ATTUALI TERRENO DI PERTINENZA - N.C.T.								
Foglio	P.Ila	Qualità	Classe	Superficie Ha. are. ca.	Red. Dominale	Red. Agrario		
1063	629	Orto Irriguo	2	00.40.76	Euro 107,36	Euro 37,89		
CARATTERISTICHE INTERNE								
L'unità immobiliare è composta di due piani fuori terra con destinazione :								
a- Piano Terra Commerciale/Uffici								

b- Piano Primo Uffici

Dalla verifica effettuata confrontando i titoli edilizi e lo stato di fatto ho riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi : a) Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino n.390/S/2003 del 13/05/2003 prot. n. 0024748/03; b) DIA presentata in data 22/06/2010 prot. n. 51891 e più precisamente:

- **Piano Terra : 1)** diversa distribuzione spazi interni con realizzazione di un locale deposito e altro locale cella frigo (opere sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- **Piano Terra : 2)** realizzazione di una scalinata in metallo per mettere in comunicazione il piano terra con porzione di piano primo realizzata in assenza di titolo edilizio (non sanabile da demolire);
- **Piano Primo : 3)** Diversa distribuzione spazi interni(sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- **Piano Primo : 4)** Aumento di superficie utile per ricavarne locali ad uso ufficio in struttura in acciaio, solai in acciaio e tamponature in parte in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte con cartongesso intonacato e tinteggiato (non sanabile da demolire).

Il C.T.U., visto lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, tenuto conto della necessaria sanatoria edilizia e le demolizioni, necessarie per ripristinare lo stato di conformità urbanistica, ha calcolato gli oneri per la sanzione per la sanatoria in applicazione dell'art.19 e 22 della Legge Regionale n.15/2008 calcolando una sanzione di Euro 5.000,00 (minimo 1.000,00, max 10.000,00).

Ha determinato altresì gli oneri per le demolizioni, oneri professionali per la sanatoria e per la variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, stimando :

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| - Demolizioni | Euro 50.000,00 |
| - Sanatoria | Euro 5.000,00 |
| - Oneri professionali | Euro 5.000,00 |

Il tutto per complessivi Euro 60.000,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore dell'intero compendio).

Caratteristiche Interne:

A- Piano Terra

Detto piano è destinato per il 50% circa ad uso deposito/stoccaggio di : farine per uso ristorazione, acque minerali, derrate alimentari e deposito scorte, la restante porzione è destinata ad uffici/reception e ripostigli.

I pavimenti sono in parte con pavimento industriale e in parte in grès .

E' dotato di n.2 tettoie e una pensilina posta all'ingresso principale ;

B- Piano Primo

E' destinato ad uffici nella sua interezza comunicanti con scala interna al piano terra.

I pavimenti sono in grès, parte su tavolato in legno con sovrastante strato di gomma.

La struttura portante è costituita da telai in acciaio e tamponature in parte in muratura in laterizio, e in parte con pannelli di cartongesso.

L'impianto elettrico necessita di interventi in alcune parti per la messa in sicurezza, è dotato di impianto di allarme, le finestre sono in metallo, le porte in metallo e legno tamburato, fatta eccezione del vano di maggior consistenza al piano terra – deposito – che ha porta blindata (non funzionante).

Nel complesso il compendio si può definire *Discreto*.

CARATTERISTICHE ESTERNE

Trattasi di Edificio Commerciale su due Piani – P.T. e P.1° con ingresso da Via Erminio Marcias.

L'edificio è realizzato con struttura portante in acciaio, con porzioni di tamponature in muratura ordinaria e pannelli in cartongesso, con copertura in metallo comprensiva di scossaline.

Le finiture esterne sono in parte con intonaco al civile e tinteggiatura con silicati e porzioni a tempera, che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il fabbricato presenta difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi: Concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino n. 390/S/2003 del 13/05/2003 prot. 0024748/03 ; DIA presentata in data 22/06/2010

protocollo n. 51891, e più precisamente :

- **Piano Terra: a)** Difformità della superficie della Tettoia (non sanabile da demolire la parte eccedente);
- **Piano Terra: b)** Tamponatura con aumento di cubatura della tettoia adiacente il fabbricato Commerciale (non sanabile da demolire e ripristinarla a tettoia);
- **Piano Terra: c)** realizzazione di una piattaforma elevatrice interrata prospiciente l'ingresso principale del fabbricato commerciale (sanabile con accertamento tecnico di conformità);
- **Piano Terra: d)** realizzazione di una scalinata esterna in metallo che consente la comunicazione al piano primo, evidenziando che la porzione al piano primo è stata ampliata in assenza di titolo edilizio (non sanabile , da demolire) ;

Il fabbricato ha due terreni pertinenziali e precisamente : 1) Fog. 1063 part. 629 su cui ricade il fabbricato principale (commerciale), che di fatto costituisce la corte esclusiva e zona di manovra per carico e scarico delle merci. Su detta particella insiste anche un piccolo fabbricato destinato a deposito di un solo piano, che di fatto visto lo stato conservativo, si definisce collabente, con evidenti fessurazioni sulle pareti verticali e parte della copertura crollata; 2) Fog. n. 1063 part. 41, utilizzato parzialmente come deposito materiali, mentre la restante porzione è terreno incolto.

Sul piazzale circostante il fabbricato principale sono presenti furgoni frigo in disuso, materiale vario quali pannelli e materiale vario, che dovranno necessariamente essere rimossi.

Nel complesso il compendio si può definire *Discreto*.

Quesito 2.B)

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

Immobile :

Fabbricato ad Uso Commerciale con Area Pertinenziale

Censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Fog. 1063, part. 2162 sub.501, zona censuaria 2, rendita catastale €. 13.199,00 sito in Via Erminio Marcias n.38 con annesso Locale Deposito, terreni pertinenziali censiti al N.C.T. al fog. n. 1063 part. 115 : n. 629 qualità Orto Irriguo classe 3, di ha. 00.40.76, reddito dominicale Euro 107,36, reddito agrario Euro 37,30; n. 41 qualità Seminativo Irriguo classe 4, di ha 00.12.22, reddito dominicale Euro 13,57, reddito agrario Euro 6,00.

3. STORIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 3.A)

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

Vi è corrispondenza

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

-a1: NO

Quesito 3.B)

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. 199/2024

Pag. 12 a 18

Aggiornamento del catasto

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

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

Strumento urbanistico comunale:

Si rimanda a quanto al Certificato rilasciato dal Comune di Fiumicino Allegato “G”

Quesito 4.B) - CDU

Certificato di destinazione urbanistica (solo per i terreni):

Allegato “G”

Quesito 4.C) - Titoli edilizi

Regolarità edilizia:

a) Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino n.390/S/2003 del 13/05/2003 prot. n. 0024748/03; b) DIA presentata in data 22/06/2010 prot. n. 51891

Quesito 4.D) - Agibilità

Dichiarazione di agibilità:

non ha agibilità

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

Difformità edilizie, sanabilità e costi

Dalla verifica effettuata confrontando i titoli edilizi e lo stato di fatto ho riscontrato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi : a) Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Fiumicino n.390/S/2003 del 13/05/2003 prot. n. 0024748/03; b) DIA presentata in data 22/06/2010 prot. n. 51891 e più precisamente:

- **Piano Terra : 1)** diversa distribuzione spazi interni con realizzazione di un locale deposito e altro locale cella frigo (opere sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- **Piano Terra : 2)** realizzazione di una scalinata in metallo per mettere in comunicazione il piano terra con porzione di piano primo realizzata in assenza di titolo edilizio (non sanabile da demolire);
- **Piano Primo : 3)** Diversa distribuzione spazi interni(sanabili con accertamento tecnico di conformità);
- **Piano Primo : 4)** Aumento di superficie utile per ricavarne locali ad uso ufficio in struttura in acciaio, solai in acciaio e tamponature in parte in laterizio intonacate e tinteggiate, in parte con cartongesso intonacato e tinteggiato (non sanabile da demolire).

Il C.T.U., visto lo stato dei luoghi e i titoli edilizi, tenuto conto della necessaria sanatoria edilizia e le demolizioni, necessarie per ripristinare lo stato di conformità urbanistica, ha calcolato gli oneri per la sanzione per la sanatoria in applicazione dell'art.19 e 22 della Legge Regionale n.15/2008 calcolando una sanzione di Euro 5.000,00 (minimo 1.000,00, max 10.000,00).

Ha determinato altresì gli oneri per le demolizioni, oneri professionali per la sanatoria e per la variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, stimando :

- **Demolizioni** **Euro 50.000,00**
- **Sanatoria** **Euro 5.000,00**
- **Oneri professionali** **Euro 5.000,00**

Il tutto per complessivi Euro 60.000,00 (importo che sarà portato in detrazione dal valore dell'intero compendio).

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
<i>Fascia di Servitù Militare</i>		
<i>Vincolo Paesaggistico</i>	X	
<i>Piano di Bacino</i>	X	
<i>Codice della Navigazione</i>	X	

Quesito 5.B) –

<i>Spese fisse di gestione o manutenzione: ///</i>
<i>Spese straordinarie già deliberate:///</i>
<i>Spese condominiali:</i>
<i>Altro: ///</i>

Quesito 5.C) – Diritti demaniali ed usi civici

Non soggetto ad Usi Civici come Allegato “
--

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Quesito 6.A) – Occupazione dell'immobile

	Libero	Occupato
Locale Commerciale e terreni	Occupato	Dalla Soc. General Job Service srl

Quesito 6.B) – Possesso dell'immobile

Esecuzione Immobiliare Tribunale di Civitavecchia R.G.E. 199/2024

Pag. 14 a 18

Immobile	Intestatario	Titolo legittimante il possesso	Trascrizione del pignoramento
Locale Commerciale e Terreni Pertinenziali	Karosi srl	Piena proprietà	- Del 04/11/2024 reg. part.430086, reg. gen. 58950 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 41506 del 10/10/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

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

Descrizione: Contratto di Locazione stipulato in data 13/11/2017 , registrato a Roma il 21/11/2017 serie 35 al n. 8075, rinnovato per tacito assenso – Allegato “E”.				
Contratti	Registrazione contratto	Trascrizione pignoramento	Opponibilità	
			SI	NO
Atti privati	n.n.	n.n.	/	/
Contratti di locazione	n.n.	n.n.	/	/

Quesito 6.D) – Assegnazione della casa coniugale

Descrizione: NN
Opponibilità – Acquisizione del provvedimento di assegnazione coniugale N.N.

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

Il C.T.U. visto il contratto di locazione e tenuto conto che il canone non è mai stato aggiornato, ha provveduto ad aggiornarlo (Allegato “E”) rivalutando il canone a far data dal 13/11/2017 al 30/04/2025 (Istat), con conseguente variazione da €. 3.250,00 a €. 3.909,75

7. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Quesito 7.A) – Quota di pignoramento

Notifica atto di pignoramento:					
Immobile	Intestatario/ Destinataro	Fog./Part.	Quot a	Trascrizione proprietà	del titolo di

1- Locale Commerciale	Karosi srl	Fog.n.1063 part.2162 sub.501	1/1	- Del 04/11/2024 reg. part.430086, reg. gen. 58950 Pubblico Ufficiale Tribunale di Civitavecchia rep. 41506 del 10/10/2024, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
a- Pertinenza Terreni	Karosi srl	Fog. n. 1063 part.41	1/1	
b- Pertinenza Terreno	Karosi srl	Fog.n. 1063 n.41	1/1	

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

Lotto 1: LOTTO UNICO
Lotto 1

- Giudizio di indivisibilità (indicare le ragioni specifiche):

Quesito 7.C) –Vendita beni pignorati

Più lotti: <i>IL BENE VIENE CONSIDERATO LOTTO UNICO</i>

8. STIMA

Quesito 8.A) –Stima degli immobili pignorati

- Superficie commerciale

IMMOBILE N.1 Locale Commerciale Principale		Sup. lorda (mq)	Ragguagliamento (DPRn138/1998)	Sup. ragguagliata
		Mq.754,55	100% muri perimetrali	Mq. 754,55
Accessori	Portico P.T.	Mq.242,92	Mq.25,00 x 35% = Mq.8,75 Mq.217,92 x 10% = Mq.21,79	Mq. 30,54
	Portico P.T.	Mq. 22,23	Mq.22,23 x 35% = Mq. 7,78	Mq. 7,78
	Terrazzo P.1°	Mq. 72,85	Mq.25,00 x 35% = Mq. 8,75 Mq.47,85 x 10% = Mq. 4,78	Mq. 13,53
	Locale Deposito P.T.	Mq.12,12	Mq.12,12 x 35% = Mq. 4,24	Mq. 4,24
			Superficie commerciale	MQ. 810,64
PERTINENZE TERRENI		Qualità		Superficie Ha.
Part. 629		Orto Irriguo		00.40.76
Part. 41		Seminativo Irriguo		00.12.22
- Metodo utilizzato per l'individuazione del più probabile Valore di mercato -				

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

Tipologia immobile		Valori di mercato €/mq	Valore medio €/mq	Prezzo unitari con arrotondamenti
Immobile 1 Locale Commerciale Compreso fabb.collabente	Val. locali	Minimo €.1.600,00 Massimo €. 1.750,00	€/mq. 1.675,00	€/mq. 1.637,50
	OMI	Minimo €. 1.300,00 Massimo €. 1.900,00	€/mq. 1.600,00	
-Valore di mercato compendio pignorato -				
Bene	Mq	€/mq	Valore di mercato	
Fabbricato Commerciale	810,64	1.600,00	€. 1.297.024,00	
Valore			€. 1.297.024,00	
- Detrazione per sanatoria edilizia – vedi quesito 4.E) -				
Immobile Commerciale				
Sanatoria Edilizia/Demolizioni /Aggiornamento Catastale/onere Professionista			€. 60.000,00 -	
Sommano				
			€. 1.237.024,00	
Detrazione stato conservativo e vetustà – 20%			€. 247.404,80 -	
SOMMANO			€. 989.619,20	
Bene	Ha.	€/Ha – Valore OMI	Valore di Mercato	
Part. 629	00.40.76	71.000,00	€. 28.939,60	
Part. 41	00.12.22	52.000,00	€. 6.354,40	
SOMMANO			€. 35.294,00	
TOTALE VALORE DI MERCATO INTERO COMPENDIO			€.1.024.913,20	
- Stima del valore di mercato (Valore di mercato detratto il valore della sanatoria) -				
Lotto 1	Valore Complessivo €. 1.024.913,20		Valore di Mercato arrotondato €. 1.100.000,00 eurounmilionecentomilavirgolazero	

Montalto di Castro, lì 04/06/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

CAPITOLO 5 – **ALLEGATI**

- A-** Visure Catastali e Planimetriche;
- B-** Visure Ipotecarie;
- C-** Stralcio Ortofoto Google;
- D-** Elaborato Grafico;
- E-** Contratto di Locazione ;
- F-** Atto di Provenienza;
- G-** Certificato di Destinazione Urbanistica;
- H-** Certificato Usi Civici;
- I-** Rilievo Fotografico;
- L-** Relazione Notarile Ultraventennale

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2024

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	Foglio: 1063 Particella: 2162 Sub.: 501

INTESTATO		09109671009*	(1) Proprietà 1/1
1 KAROSI SRL sede in ROMA (RM)			

Unità immobiliare 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			1063	2162	501	2		D/8				Euro 13.199,00	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. 26/2016)
Indirizzo				VIA ERMINIO MARCIAS n. 38 Piano T-1									
Notifica		Partita							Mod.58				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M297 - Sezione A - Foglio 1063 - Particella 2162

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

Situazione degli intestati dal 23/03/2016				
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	KAROSI SRL sede in ROMA (RM)		09109671009*	(1) Proprietà 1/1
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. 26/2016)		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. 000543306 del 21/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Erminio Marcias

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1063

Particella: 2162

Subalterno: 501

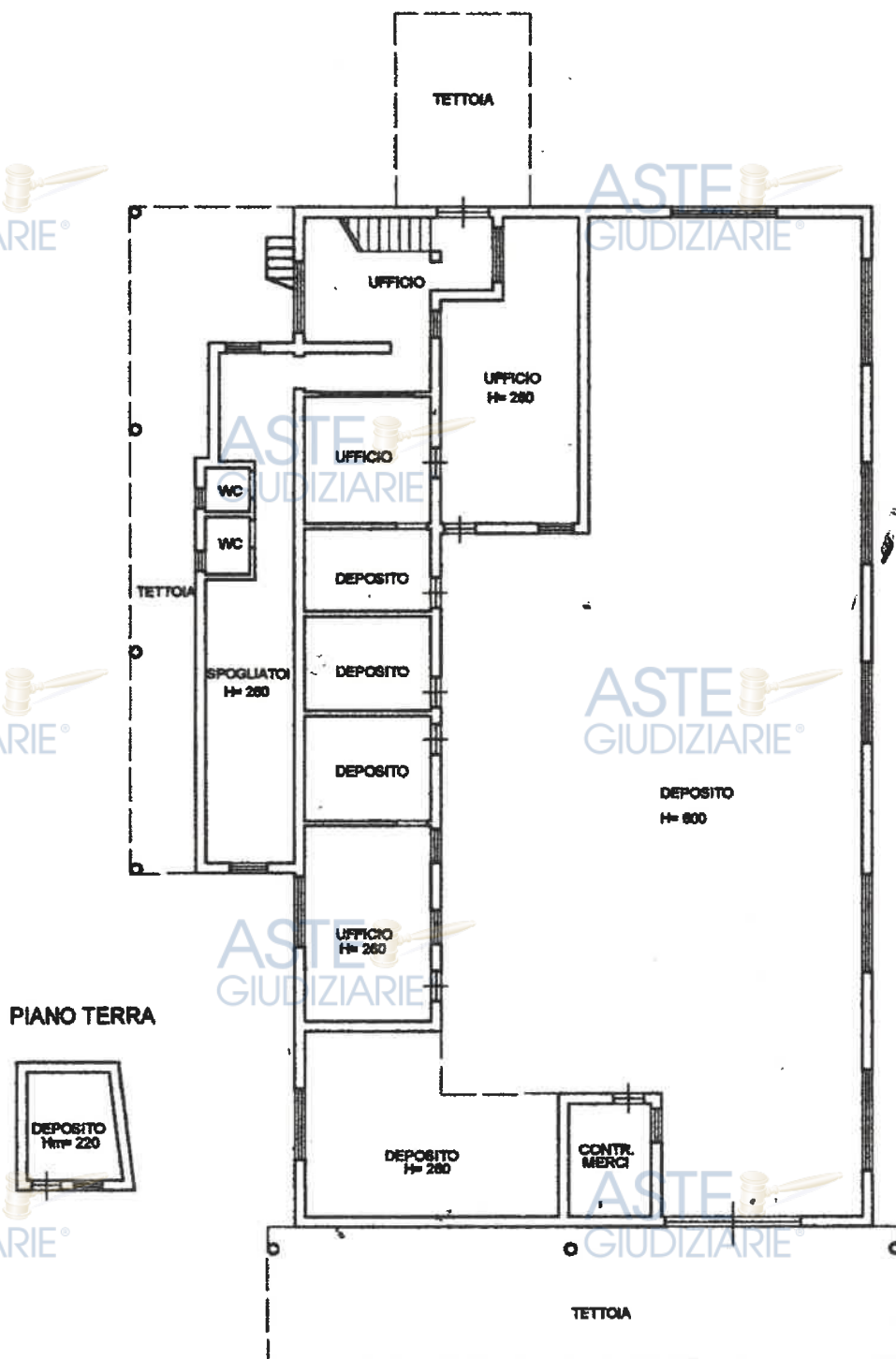
Compilata da:
Berardi MarcoIscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8716

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

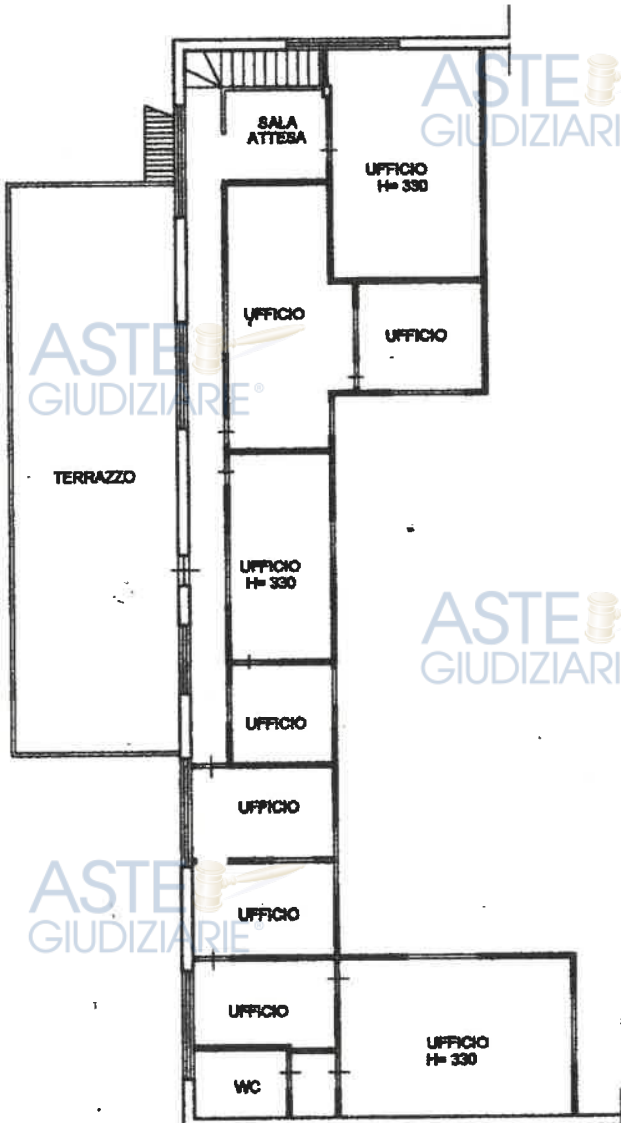
Data: 17/12/2024 - n. T396205 - Richiedente: BNCGPP61D05F419K

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. 000543306 del 21/05/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma Via Erminio Marcias civ. 38	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1063 Particella: 2162 Subalterno: 501	Compilata da: Berardi Marco Isoritto all'albo: Geometri Prov. Roma N. 8716

Scheda n. 2	Scala 1:200
-------------	-------------

PIANTA PIANO PRIMO
Hm=330



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/12/2024 - Comune di FIUMICINO(M297) - < Foglio 1063 - Particella 2162 - Subalterno 501 >
VIA ERMINIO MARCIAS n. 38 Piano T-1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2024

Dati della richiesta		Comune di FIUMICINO (Codice:M297A) Sezione SEZIONE A (A) (Provincia di ROMA) Foglio: 1063 Particella: 629									
Catasto Terreni											
INTESTATO											
1	KAROSI SRL sede in ROMA (RM)				09109671009*		(1) Proprieta' 1/1				
Unità immobiliare dal 21/03/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	1063	629		-	ORTO IRRIG 3	40 76	A2	Euro 107,36	Euro 37,89	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma sezione Sezione B H501B; trasferito al comune di Fiumicino sezione Sezione A M297A. (n. 2/2016)	
Notifica		Partita									
Annotazioni		di stadio: CREA P.LLA 2162									
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:											
Situazione degli intestati dal 21/03/2016											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI				
1	KAROSI SRL sede in ROMA (RM)				09109671009*		(1) Proprieta' 1/1				
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma sezione Sezione B H501B; trasferito al comune di Fiumicino sezione Sezione A M297A. (n. 2/2016)									

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2024

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297A)
Catasto Terreni	Sezione SEZIONE A (A) (Provincia di ROMA) Foglio: 1063 Particella: 41

INTESTATO

1	KAROSI SRL sede in ROMA (RM)	09109671009*	(1) Proprieta' 1/1
---	------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 21/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				Reddito		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Dominicale	Agrario	
1	1063	41	-		SEMIN IRRIG 4	12 22	B2	Euro 13,57	Euro 6,00	VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma sezione Sezione B H501B; trasferito al comune di Fiumicino sezione Sezione A M297A. (n. 2/2016)
Notifica		Partita								

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

Situazione degli intestati dal 21/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	KAROSI SRL	sede in ROMA (RM)		09109671009*		(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE TERRITORIALE del 06/03/1992 in atti dal 21/03/2016 LEGGE REG. 25 proveniente dal comune di Roma sezione Sezione B H501B; trasferito al comune di Fiumicino sezione Sezione A M297A. (n. 2/2016)					

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Comune: (RM) FIMICINO/A
Foglio: 1063 A11: B
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
17-DIC-2024 20:11:33
pratica T393324/2024



Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 49824

Registro particolare n. 7016

Presentazione n. 37 del 12/11/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 18/10/2012
Notaio PERROTTA GIORGIO
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 26754/9619
Codice fiscale PRR GRG 53R10 H501 Q

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 430.000,00 Tasso interesse annuo 6,439% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 860.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

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)

Comune catastale H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1063

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI

Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS

Piano T-1

Particella 2162 Subalterno 501
Consistenza -

N. civico 38

Immobile n. 2

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Comune catastale H501 - ROMA (RM)

Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 49824

Registro particolare n. 7016

Presentazione n. 37 del 12/11/2012

Catasto	TERRENI			
Foglio	1063 Particella	629	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	45 are 91 centiare

Immobile n. 3

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Comune catastale H501 - ROMA (RM)

Catasto TERRENI

Foglio 1063 Particella 41

Natura T - TERRENO Subalterno - Consistenza 12 are 22 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA DEL FUCINO - SOCIETA' PER AZIONI

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 00694710583

Domicilio ipotecario eletto ROMA - VIA TOMACELLI
N. 107

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale KAROSI SRL

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09109671009

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

IL MUTUO E' STATO CONCESSO AI SENSI DELL ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 ED E' STATO ACCORDATO ED ACCETTATO AI PATTI E SOTTO GLI OBBLIGHI PORTATI DAL CONTRATTO NONCHE' DAL "CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI" (DI SEGUITO ANCHE BREVEMENTE DENOMINATO "CAPITOLATO") E DAL DOCUMENTO DI SINTESI, CHE SI TROVANO ALLEGATI AL CONTRATTO STESSO SOTTO LE LETTERE "A" E "B" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. L IMPORTO DEL MUTUO E' STATO EROGATO IN UNICA SOLUZIONE ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO E' STATO FISSATO FINO AL 31 DICEMBRE 2012 NELLA MISURA DEL 6,439% (SEI VIRGOLA QUATTROCENTOTRENTANOVE PER CENTO). A PARTIRE DALL'1 GENNAIO 2013 IL TASSO DI INTERESSE

Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCPPP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 49824

Registro particolare n. 7016

Presentazione n. 37 del 12/11/2012

NOMINALE ANNUO PER CIASCUNA RATA MENSILE SARA' DI VOLTA IN VOLTA PARI ALLA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 6 (SEI) MESI, AUMENTATA DI UNO SPREAD NOMINALE ANNUO DI 5,50 (CINQUE VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI. LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE' E PER I SUOI SUCCESSORI E/O AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE TRA LORO PENA LA DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE - A RESTITUIRE ALLA BANCA DEL FUCINO LA SOMMA MUTUATA DI EURO 430.000,00 (QUATTROCENTOTRENTAMILA/00) CON LA FORMA DELL'AMMORTAMENTO RATEALE ENTRO ANNI 15 (QUINDICI) PAGANDO DI MESE IN MESE POSTICIPATAMENTE E SENZA INTERRUZIONE 180 (CENTOTTANTA) RATE - DI CUI LA PRIMA SCADENTE IL 30 NOVEMBRE 2012 E L'ULTIMA IL 31 OTTOBRE 2027, COMPRENSIVE: A) DI TANTA PARTE DEL CAPITALE MUTUATO QUANTA OCCORRE A COMPIERE GRADATAMENTE L'INTEGRALE RESTITUZIONE DEL CAPITALE STESSO NEL PERIODO COME SOPRA CONVENUTO DI ANNI 15 (QUINDICI) IN NUMERO 180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI; B) DELL'INTERESSE PATTUITO COME SOPRA SPECIFICATO. L'IMPORTO DELLE RATE RISULTA DAL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI TROVA ALLEGATO AL CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "C". LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR VIENE RILEVATA PER VALUTA ULTIMO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE E DIFFUSA SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATA DI NORMA SU "IL SOLE 24 ORE". QUALORA LA QUOTAZIONE DELL'EURIBOR A 6 (SEI) MESI, COME SOPRA DEFINITO, NON FOSSE DISPONIBILE, SARA' APPLICATO L'ANALOGO TASSO RILEVATO PER VALUTA PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO (O IN SUBORDINE TERZULTIMO O QUARTULTIMO GIORNO LAVORATIVO) ANTECEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN SEMESTRE SOLARE. IN CASO DI RITARDO DI QUALSIVOGLIA PAGAMENTO, A QUALSIASI CAUSA TALE RITARDO SIA ATTRIBUIBILE, SARANNO DOVUTI GLI INTERESSI DI MORA IN MISURA PARI AL TASSO NOMINALE ANNUO VIGENTE PER CIASCUNA SINGOLA RATA, DETERMINATO CON LE MODALITA' DI CUI ALL'ARTICOLO 3, AUMENTATO DI 3,15 (TRE VIRGOLA QUINDICI) PUNTI, COMUNQUE NON OLTRE IL TASSO DI USURA. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' STATA FATTA PER LA SOMMA DI EURO 860.000,00 (OTTOCENTOSESANTAMILA/00) LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA SOPRA INDICATA, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA SOPRA INDICATA, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA DEL FUCINO PER LE SPESE LEGALI E DI GIUDIZIO, NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI 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 CONTRATTO DI MUTUO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DELL'ART. 39, 3^A COMMA, DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993, N. 385, SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. PER GLI EFFETTI TUTTI DEL CONTRATTO ANCHE ESECUTIVI, LE PARTI CONTRAENTI HANNO ELETTO IL PROPRIO DOMICILIO QUANTO ALLA BANCA DEL FUCINO, NELLA PROPRIA SEDE IN ROMA, VIA TOMACELLI N. 107 E QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA COME IN ATTI E, IN MANCANZA, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI ROMA. L'IMMOBILE CAUZIONALE E' STATO COSI' DESCRITTO NEL CONTRATTO: IN COMUNE DI FIUMICINO, VIA ERMINIO MARCIAS N. 38 E PRECISAMENTE: - FABBRICATO AD USO COMMERCIALE CON CIRCOSTANTE AREA PERTINENZIALE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI CIRCA MQ. 5.813 (CINQUEMILAOTTOCENTOTREDICI), CONFINANTE CON PROPRIETA' IACOLUCCI O AVENTI CAUSA, DETTA VIA, CANALE COLLETTORE, PROPRIETA' USAI O AVENTI CAUSA, SALVI ALTRI; IL TUTTO CENSITO IN CATASTO COME SEGUE: - NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 1063, PARTICELLA 2162, SUB. 501, Z.C. 7, CATEG. D/8, RENDITA EURO 13.199,00, VIA ERMINIO MARCIAS N. 38, PIANO T-1 (IL FABBRICATO); - NEL N.C.T. ALLA SEZIONE B: - FOGLIO 1063, PARTICELLA 629, ARE 45,91, R.D. EURO 120,92, R.A. EURO 42,68; - FOGLIO 1063, PARTICELLA 41, ARE 12,22, R.D. EURO 13,57, R.A. EURO 6,00.

Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26802

Registro particolare n. 3774

Presentazione n. 131 del 27/06/2013

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 25/03/2013
Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Sede FIRENZE (FI)

Numero di repertorio 1787
Codice fiscale 800 278 30480

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 18.552,80 Tasso interesse annuo 2,5%
Interessi € 1.391,46 Spese € 25.055,74

Tasso interesse semestrale -
Totale € 45.000,00

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente IMMOBILIARE GAIA S.A.S.
Indirizzo PRATO VIA A. CECCHI N. 30 C/O AVV. A. RUSSO

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 1063
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI
Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS
Piano T/1

Particella 2162 Subalterno 501
Consistenza -

N. civico 38

Immobile n. 2

Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 629
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 45 are 91 centiare

Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 26802

Registro particolare n. 3774

Presentazione n. 131 del 27/06/2013

Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS
Immobile n. 3
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 41
Natura T - TERRENO
Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS

N. civico 38

Subalterno -
Consistenza 12 are 22 centiare

N. civico 38

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE GAIA S.A.S.
Sede PRATO (PO)
Codice fiscale 01747510970 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale KAROSI S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 09109671009
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9269

Registro particolare n. 5768

Presentazione n. 80 del 25/02/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/01/2011
Notaio PERROTTA GIORGIO
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 25847/9093
Codice fiscale PRR GRG 53R10 H501 Q

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

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 1063
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI

Particella 2162 Subalterno 501
Consistenza -

Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS
Piano T-1

N. civico 38

Immobile n. 2

Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Comune catastale H501 - ROMA (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 629
Natura T - TERRENO
Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS 38

Subalterno -
Consistenza 45 are 91 centiare
N. civico -

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9269

Registro particolare n. 5768

Presentazione n. 80 del 25/02/2011

Immobile n. 3

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Comune catastale H501 - ROMA (RM)

Catasto TERRENI

Foglio 1063 Particella 41

Natura T - TERRENO

Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS 38

Subalterno -

Consistenza 12 are 22 centiare

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Denominazione o ragione sociale KAROSI SRL

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 09109671009

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Denominazione o ragione sociale INTERNATIONAL CARGO GROUP - S.P.A. IN LIQUIDAZIONE

Sede FIUMICINO (RM)

Codice fiscale 00757690573

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

QUANTO OGGETTO DELLA COMPRAVENDITA E' STATO COSI' DESCRITTO NELL'ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE : IMMOBILE SITO IN COMUNE DI FIUMICINO, VIA ERMINIO MARCIAS N. 38 E PRECISAMENTE: - FABBRICATO AD USO COMMERCIALE CON CIRCOSTANTE AREA PERTINENZIALE DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA TRA COPERTO E SCOPERTO DI CIRCA MQ. 5.813 (CINQUEMILAOTTOCENTOTREDICI), CONFINANTE CON PROPRIETA' IACOLUCCI O AVENTI CAUSA, DETTA VIA, CANALE COLLETORE, PROPRIETA' USAI O AVENTI CAUSA, SALVI ALTRI; IL TUTTO CENSITO IN CATASTO COME SEGUE: - NEL N.C.E.U. AL FOGLIO 1063, PARTICELLA 2162, SUB. 501, Z.C. 7, CATEG. D/8, RENDITA EURO 13.199,00, VIA ERMINIO MARCIAS N. 38, PIANO T-1 (IL FABBRICATO); - NEL N.C.T.: SEZIONE B: - AL FOGLIO 1063, PARTICELLA 629, ARE 45.91, R.D. EURO 120,92, R.A. EURO 42,68; - AL FOGLIO 1063, PARTICELLA 41, ARE 12.22, R.D. EURO 13,57, R.A. EURO 6,00. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ADERENZE, USI, DIRITTI, AZIONI E RAGIONI, SERVITU', QUOTE PARTI COMUNI, DIRITTI REALI TUTTI INERENTI, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO SI TROVAVA, SI POSSEDEVA E SI AVEVA DIRITTO DI POSSEDERE DALLA PARTE

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCPPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 9269

Registro particolare n. 5768

Presentazione n. 80 del 25/02/2011

VENDITRICE PER ACQUISTO FATTONE CON ATTI A ROGITO DEL NOTAIO GIULIANO PELOSI DI ROMA IN DATA 15 DICEMBRE 1995 REPERTORIO N. 29150/11194, REGISTRATO A ROMA IL 28 DICEMBRE 1995 E TRASCRITTO A ROMA 2 IL 22 DICEMBRE 1995 AL N. 27425 DI FORMALITA' ED IN DATA 5 LUGLIO 1996 REPERTORIO N. 29795/11630, REGISTRATO A ROMA IL 19 LUGLIO 1996 AL N. 29107 SERIE 1V E TRASCRITTO A ROMA 2 IL 9 LUGLIO 1996 AL N. 14251 DI FORMALITA'.

Informazioni per la voltura catastale

Vulture mancanti

Immobile di riferimento: 1.1

Immobile di riferimento: 1.2

Immobile di riferimento: 1.3

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di trascrizione Numero di registro particolare 5768 del 25/02/2011

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 05/09/2018 Servizio di P.I. di ROMA 2
Registro particolare n. 5559 Registro generale n. 42335
Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

ANNOTAZIONE presentata il 30/12/2020 Servizio di P.I. di ROMA 2
Registro particolare n. 8293 Registro generale n. 57786
Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6545

Registro particolare n. 4518

Presentazione n. 86 del 09/02/2012

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE
Data 10/01/2012
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Numero di repertorio 93
Codice fiscale 830 054 20589

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente IMMOBILIARE VALLEVERDE S.P.A.

Indirizzo CALENZANO (FI)

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 1063

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI
VIA ERMINIO MARCIAS

Indirizzo

Piano T-1

Particella 2162

Consistenza -

Subalterno 501

N. civico 38

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6545

Registro particolare n. 4518

Presentazione n. 86 del 09/02/2012

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE VALLEVERDE S.P.A.
Sede CALENZANO (FI)
Codice fiscale 00859110488
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale KAROSI S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 09109671009
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 2 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale INTERNATIONAL CARGO GROUP S.P.A.
Sede FIUMICINO (RM)
Codice fiscale 00757690573
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI CHIEDE DI DICHIARARE L'INEFFICACIA EX ART. 2901 C.C. NEI CONFRONTI DELLA IMMOBILIARE VALLEVERDE L'ATTO DEL 28.1.2011 NOTAIO PERROTTA TRASCritto IN DATA 25.02.2011 REG. GEN. 9269 REG. PART. 5768.

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 52614

Registro particolare n. 34881

Presentazione n. 30 del 09/12/2014

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE
Data 30/06/2014
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 2014/1434
Codice fiscale 802 553 70589

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE
Descrizione 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente EQUITALIA SUD SPA
Indirizzo VIALE DI TOR MARANCIA, 4

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 1063
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI
Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS
Piano T-1

Particella 2162 Subalterno 501
Consistenza -

N. civico 38

Immobile n. 2

Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 629
Natura T - TERRENO

Subalterno -
Consistenza 45 are 91 centiare

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 52614

Registro particolare n. 34881

Presentazione n. 30 del 09/12/2014

Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS
Immobile n. 3
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 41
Natura T - TERRENO
Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS

N. civico -

Subalterno -
Consistenza 12 are 22 centiare

N. civico 38

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SUD SPA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 11210661002

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale KAROSI SRL
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 09109671009

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33855

Registro particolare n. 24521

Presentazione n. 14 del 10/08/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione DOMANDA GIUDIZIALE

Data 13/03/2015

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 2014/45097

Codice fiscale 802 553 70589

Dati relativi alla convenzione

Specie DOMANDA GIUDIZIALE

Descrizione 519 REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente EQUITALIA SUD SPA

Indirizzo VIALE DI TOR MARANCIA N.4 - ROMA

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 1063

Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
PER ESIGENZE COMMERCIALI
VIA ERMINIO MARCIAS

Indirizzo

Piano T-1

Particella 2162

Consistenza -

Subalterno 501

N. civico 38

Immobile n. 2

Comune M297 - FIUMICINO (RM)

Catasto TERRENI

Foglio 1063 Particella 629

Natura T - TERRENO

Subalterno -

Consistenza 45 are 91 centiare

Ispezione telematica

n. T1 103549 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:45:54

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 33855

Registro particolare n. 24521

Presentazione n. 14 del 10/08/2015

Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS
Immobile n. 3
Comune M297 - FIUMICINO (RM)
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 41
Natura T - TERRENO
Indirizzo VIA ERMINIO MARCIAS

N. civico -

Subalterno -
Consistenza 12 are 22 centiare

N. civico 38

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale EQUITALIA SUD SPA
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 11210661002

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale INTERNATIONAL CARGO GROUP S.P.A. IN LIQUIDAZIONE
Sede FIUMICINO (RM)
Codice fiscale 00757690573

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 58950

Registro particolare n. 43086

Presentazione n. 16 del 04/11/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 10/10/2024
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
Sede CIVITAVECCHIA (RM)

Numero di repertorio 41506
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, sezione B, sezione C
Richiedente PELUCCHINI ANTONELLA
Codice fiscale PLC>NNL71R54D077B
Indirizzo VIA TRAVERSINI 7

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 1063 Particella 2162 Subalterno 501
Natura D8 - FABBRICATI COSTRUITI
Indirizzo PER ESIGENZE COMMERCIALI
Piano VIA ERMINIO MARCIAS
T-1 N. civico 38

Immobile n. 2

Comune M297 A - FIUMICINO (RM) SEZIONE A
Catasto TERRENI
Foglio 1063 Particella 629 Subalterno -

Ispezione telematica

n. T1 104656 del 30/05/2025

Inizio ispezione 30/05/2025 17:52:42

Richiedente BNCGPP

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 58950

Registro particolare n. 43086

Presentazione n. 16 del 04/11/2024

Natura	T - TERRENO	Consistenza	40 are 76 centiare
Immobile n. 3			
Comune	M297 A - FIUMICINO (RM) SEZIONE A		
Catasto	TERRENI		
Foglio	1063 Particella 41	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza	12 are 22 centiare

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale IMMOBILIARE VALLEVERDE S.P.A.
Sede SESTO FIORENTINO (FI)
Codice fiscale 00859110488
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 KAROSI S.R.L.
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 09109671009
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

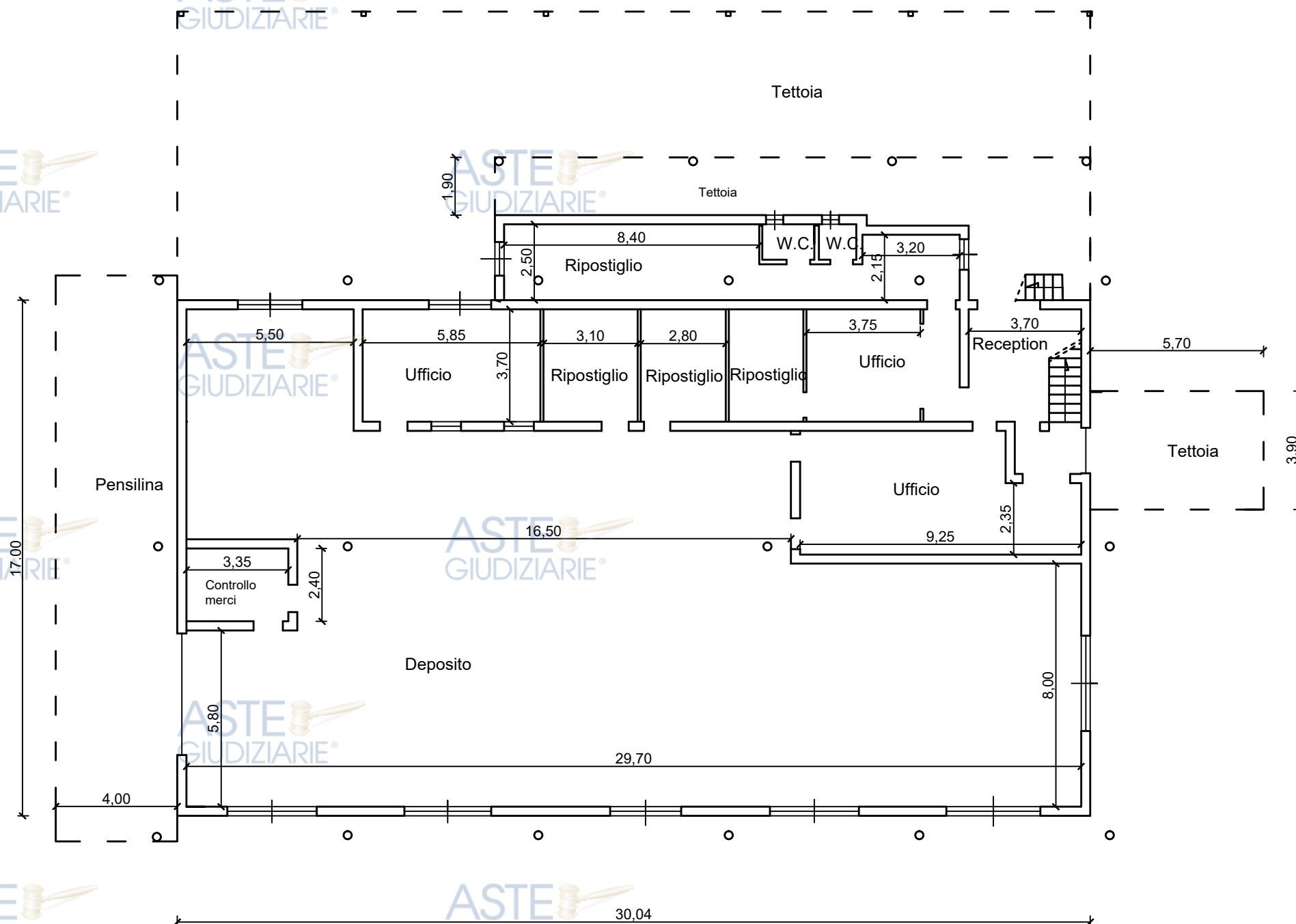
Sezione D - Ulteriori informazioni

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



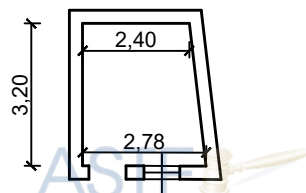


STATO AUTORIZZATO PIANO TERRA

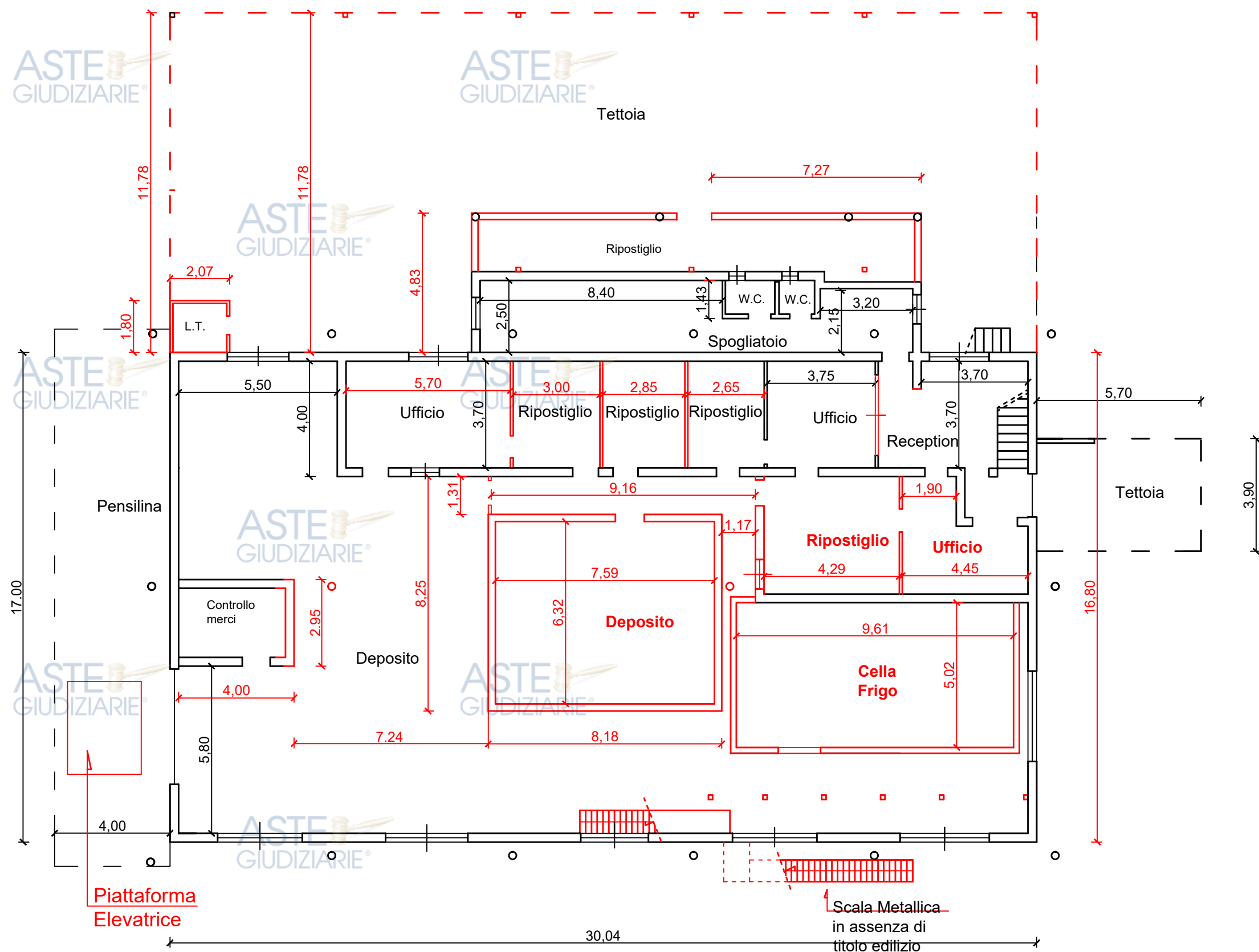


LOCALE ACCESSORIO PIANO TERRA

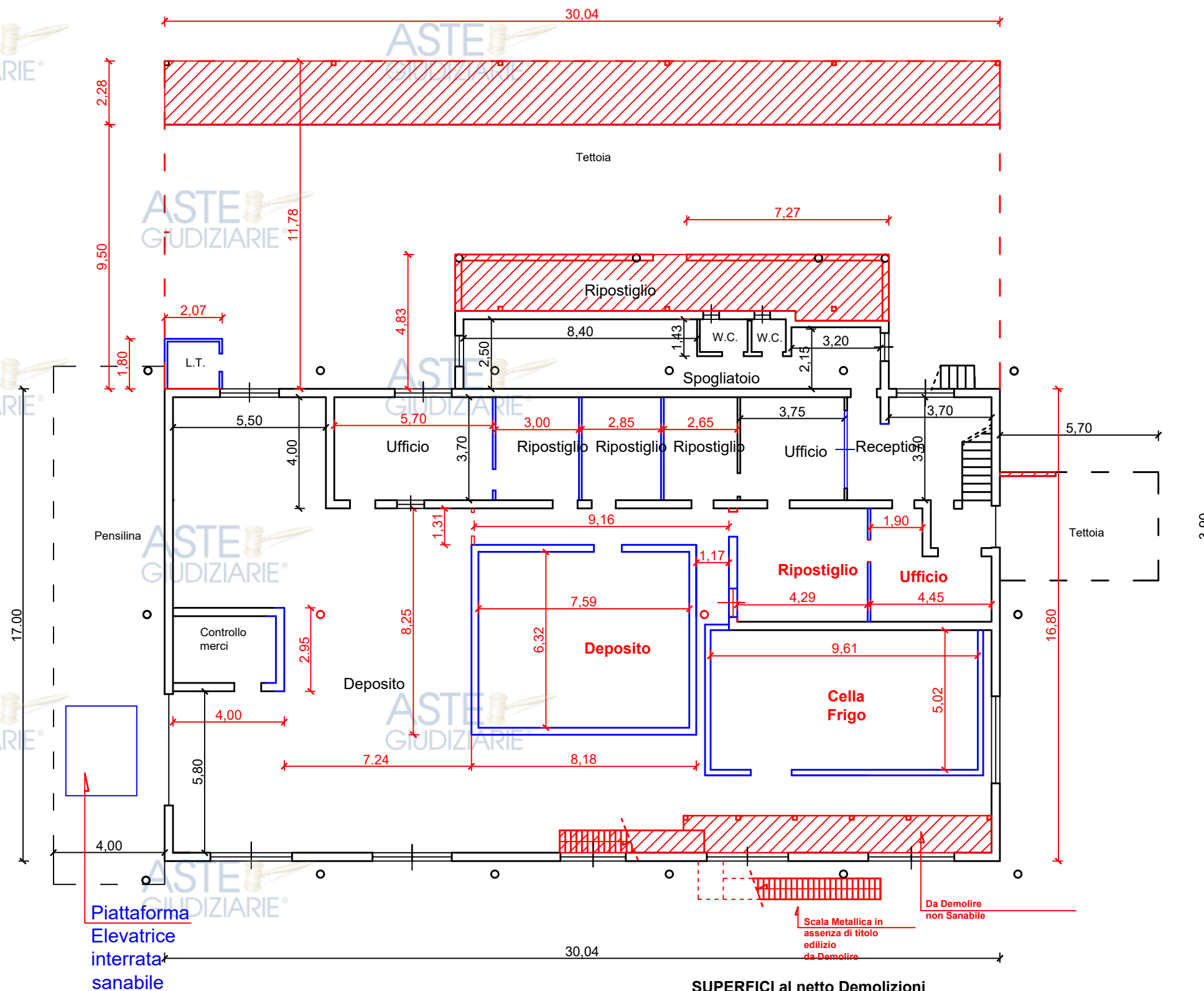
Loc. Deposito



STATO DI FATTO PIANO TERRA



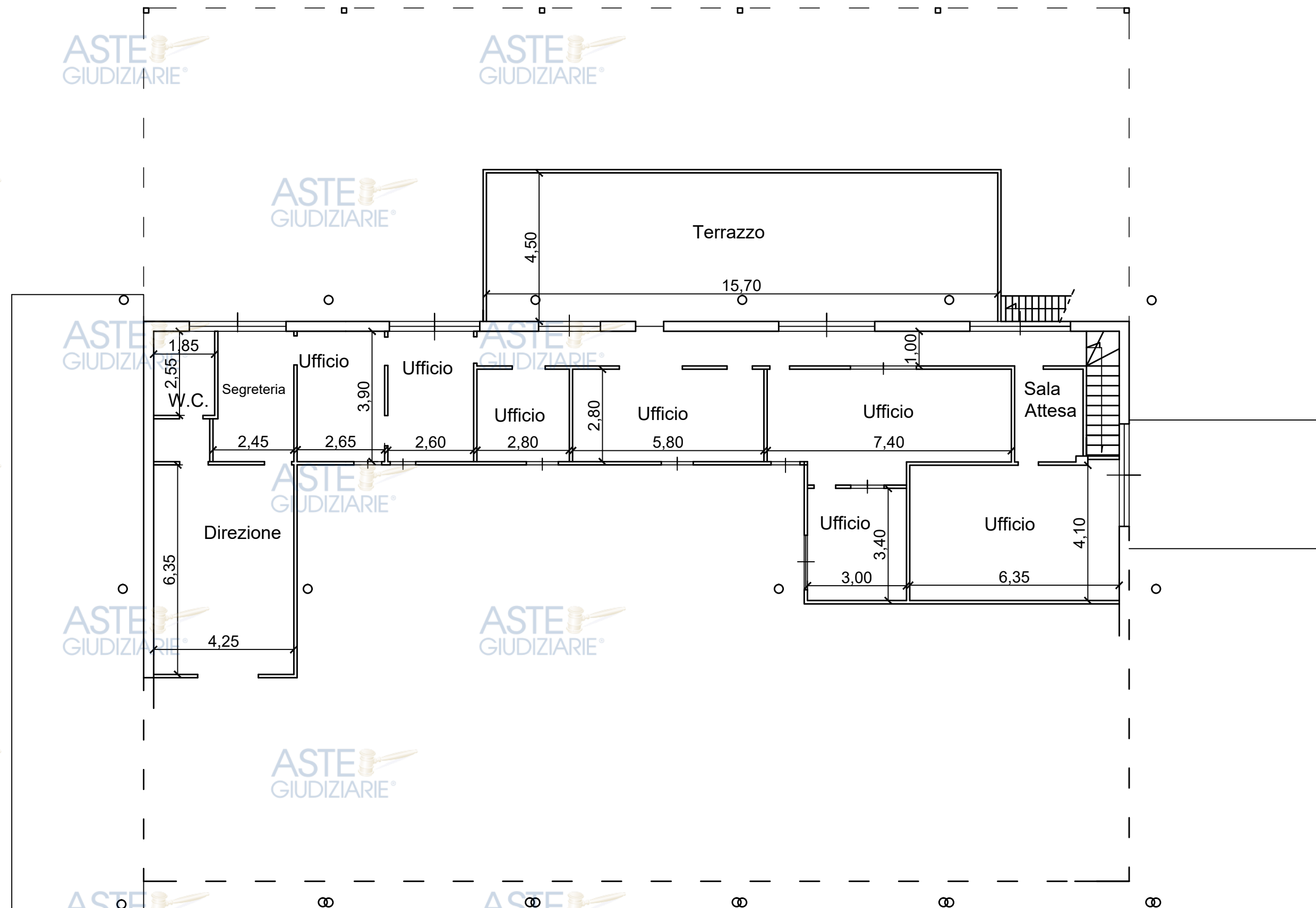
PIANO TERRA ADEGUAMENTO E DEMOLIZIONI



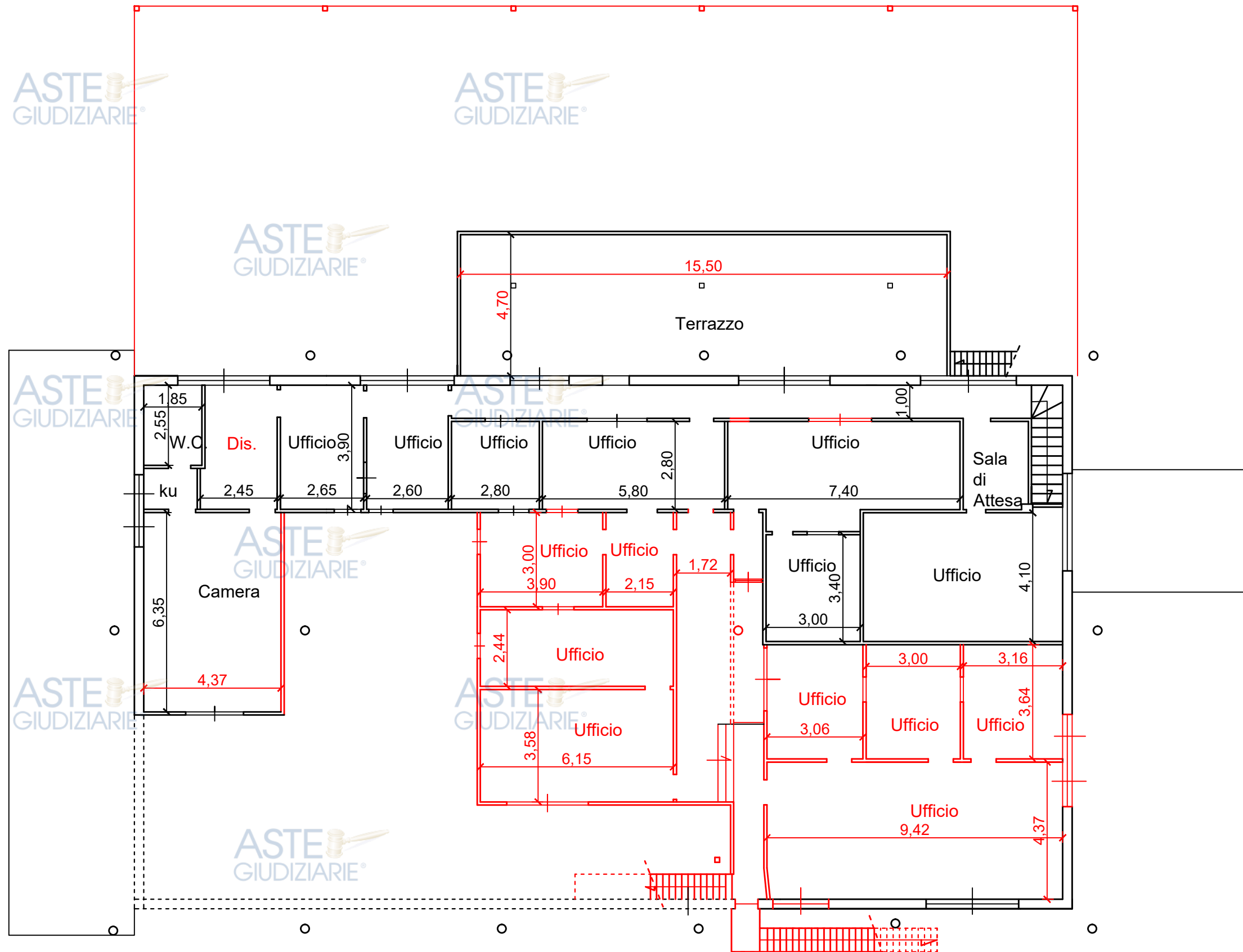
SUPERFICI al netto Demolizioni

- Fabbricato Mq. 552,38
- Porticati Mq. 265,15

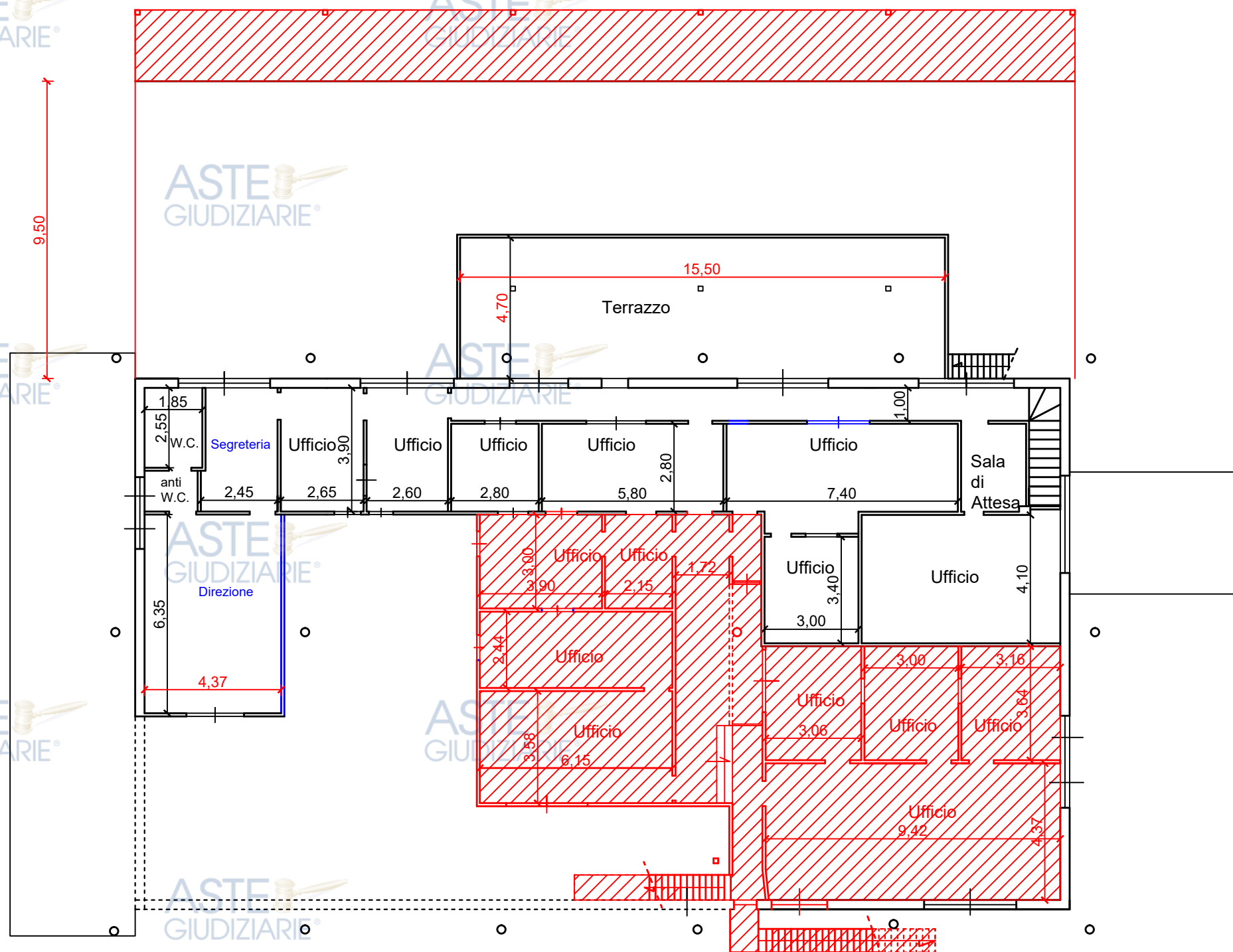
STATO AUTORIZZATO PIANO 1



STATO DI FATTO PIANO 1



PIANO PRIMO ADEGUAMENTO E DEMOLIZIONI



— Opere Interne Sanabili

— Opere non Sanabili da demolire

SUPERFICI al netto Demolizioni
 - Fabbricato Mq. 202,17
 - Terrazzo Mq. 72,85

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

- **KAROSI SRL**, con sede in Roma in Viale Mazzini, n. 73, codice fiscale e partita iva n. 09109671000, nella persona del suo Amministratore Unico Roberto Aronni residente in Roma in via Oropa n. 36 con codice fiscale RNNRRT80M05H501Z il quale in seguito verrà anche indicato come: "Parte locatrice";

e la

- **General Job Service srl** con sede legale in Via Marcias 40, 00054 Fiumicino (RM), codice fiscale e partita Iva n.14383021004, in persona del l.r.p.t. delegato alla firma del presente accordo Mario Galletti residente a Fiumicino in Via Foscolo Montini 98 codice fiscale GLLMRA68E26H501P il quale in seguito verrà anche indicato come: "Parte conduttrice"

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 – La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'unità immobiliare sita nel comune di Roma, alla via Erminio Marcias n.38, consistente nell'opificio industriale complessivo indicato al N.C.E.U. di Roma al foglio 1063 particella n. 2162, sub 501, zona 7 cat. D/8, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Art. 2 – La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione esclusivamente come stabilimento per Logistica- Deposito- Distribuzione - Allestimento e dichiarando che l'immobile ai sensi dagli artt. 34, 35, 37, e

seguenti della Legge n. 392/1978, verrà utilizzato per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico.

Art. 3 – Alla locataria è concessa facoltà di sublocare/o cedere in uso il gli spazi a tutte le società aziende o ditte individuali, persone fisiche, dalla stessa locataria o a questa collegate per motivi dipendenti esclusivamente dall'attività da essa svolta e ai fini per cui è stato concesso in locazione il capannone.

E' altresì concessa la facoltà alla locataria di sublocare e/o cedere in uso l'area di pertinenza del capannone ai soggetti di cui sopra o eventualmente a soggetti terzi, salva, per questi ultimi, la previa autorizzazione scritta del locatore, che si avrà per ottenuta nel caso i cui il locatore non manifesterà proprio formale diniego entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta scritta formulata dalla locataria

La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'intera unità immobiliare locata, né cedere il contratto, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 4 – La locazione avrà la durata di 6 anni con decorrenza dal 1 gennaio 2018. E' riconosciuta alle parti la facoltà di rinnovazione tacita della durata della locazione, ai sensi dell'art.28, I e II comma, L.392/78. In caso di mancata disdetta, inviata dalla parte locatrice e da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla

parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto in quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente, ai sensi dell'art.27, comma 7, L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 5 – Il corrispettivo della locazione ammonterà ad € 39.000,00 (trentanovemila/00) annui oltre IVA (per complessivi € 47.580,00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 3.250,00 (tremiladuecentocinquanta/00) oltre IVA entro il giorno dieci di ciascun mese, da versare con assegno ovvero con bonifico bancario a favore del locatore. Il canone annuo dovrà essere aggiornato annualmente in relazione alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. La misura dell'aggiornamento sarà pari al 75% della variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente. In ogni caso, laddove dovesse venire a mutare l'indice di riferimento in relazione ad inderogabili disposizioni legislative, sia nazionali che comunitarie, verrà applicato, comunque, quello più favorevole alla parte conduttrice. La presente locazione è soggetta ad I.V.A. ai sensi del DPR 633/72 e della L. 425/96.

Art. 6 - Contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura privata verrà rilasciato dal conduttore un assegno per l'importo di € 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00) a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Art. 7 - Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze mensili pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 8 - Sono a carico della parte conduttrice le spese relative all'allacciamento ed eventuale potenziamento delle utenze, nonché ogni eventuale modifica si rendesse necessaria per rendere conforme il locale ad eventuali normative (tanto legislative che amministrative) specifiche per l'attività che il conduttore inizierà a svolgere nei locali oggetto della presente locazione. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo congruo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata.

Art. 9 - La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in stato locativo da ripristinare ed adattare all'uso convenuto. Tutte le migliorie e le addizioni sono a cura e spese della conduttrice. Le migliorie e le addizioni utili per l'uso contrattualmente e per l'ottenimento delle autorizzazioni specifiche dell'attività, eseguite dalla parte conduttrice, stabilito che non modifichino le struttura dell'immobile, sono preventivamente autorizzate. Tutte le altre modifiche, nell'unità immobiliare locata, dovranno essere

previamente ed espressamente autorizzate dalla parte locatrice ed essere conformi alle previsioni di legge ed alle prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti Autorità. Dette migliorie non daranno, comunque, diritto al conduttore a restituzioni e/o rimborsi, rimanendo parte integrante dei locali al momento del rilascio.

Tutte le attività che verranno effettuate per il corretto avvio delle attività lavorative rimarranno altresì parte integrante dei locali al momento del rilascio e sono state valutate, in accordo tra le parti, per la determinazione del canone nonché quale eventuale acconto o sconto sui canoni iniziali.

Art. 10 – Le Parti concordano che l'immissione in possesso dell'immobile avverrà in data 1 novembre 2017, per consentire alla parte conduttrice di effettuare le opere ritenute necessarie di ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile oggetto della locazione. La parte conduttrice, quindi, è costituita custode della cosa locata sin dalla immissione in possesso assumendone conseguentemente ogni responsabilità.

Art. 11 – La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per vizi della cosa locata, nonché per i danni diretti o indiretti che potessero derivare dal fatto o omissione di terzi, ovvero per danni derivanti da infiltrazioni, allagamenti, incendi o altri inconvenienti, anche se dovuti a vetustà dello stabile e/o degli impianti, ovvero a qualsiasi altra causa a far data dalla immissione in possesso.

A tale proposito ed in ottemperanza all'obbligo ivi nascente, parte conduttrice è obbligata a provvedere alla stipula di un contratto di assicurazione R.C. – che preveda espressamente anche il cd. "rischio

locativo" – sulla porzione immobiliare oggetto della locazione con una primaria compagnia di assicurazione vincolata a beneficio della locatrice per un valore non inferiore ad Euro seicentomila/00 (€ 600.000/00) valevole per l'intera durata del contratto.

Art. 12 – L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. Sarà onere della parte conduttrice provvedere al suo intero pagamento e decurtarla, in ragione della metà, dal canone d'affitto dovuto per il mese di pagamento della suddetta imposta.

Art. 13 – Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

Art. 14 – Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi per fatto e colpa della parte conduttrice, salvo quanto espressamente disciplinato nelle singole clausole, questa perderà a titolo di penale parziale pattuita ogni diritto o pretesa che essa potrà avere nei confronti della parte locatrice in forza del presente contratto ovvero in virtù di diverse e successive obbligazioni. Resta, in ogni caso, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni subiti, subendi e comunque conseguenti o semplicemente riferibili alla condotta anticontrattuale della parte conduttrice. Il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale Europea, maggiorato di 3 punti e, comunque sempre e non oltre

il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996.

Art. 15 – La parte conduttrice viene espressamente edotta che sull'immobile sussistono gravami, pesi e vincoli pendenti. In considerazione della predetta circostanza, quindi, la parte conduttrice si dichiara disponibile a rinunciare, come in effetti rinuncia ad ogni e qualsivoglia eventuale azione risarcitoria nei danni e confronti della proprietà nonché della parte locatrice, per eventuali azioni derivanti da tali vincoli e si impegna ad eventualmente convogliare, il pagamento del canone di affitto con mandato irrevocabile a favore del soggetto creditore per agevolare la chiusura del debito preesistente

Per converso, parte locatrice, si obbliga a tenere informata la parte conduttrice di ogni sviluppo circa i gravami di cui sopra e le eventuali trattative poste in essere o da porre in essere per il risanamento nei confronti della parte creditrice.

Art. 16 – Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

Art. 17 – Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

Art. 18 – Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge 27 luglio 1978, n°392, dal Codice Civile e dalla restante normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato e delle parti comuni, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica

Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

La presente scrittura privata si compone di n. 8 (otto) pagine dattiloscritte ed è redatta in duplice copia originale, consegnata ciascuna alle rispettive parti contraenti.

Letto, confermato e sottoscritto in Fiumicino alle ore

11:00 del giorno 13 NOVEMBRE 2017

LOCATRICE

KARISSES

CONDIVITTORE

[Signature]

NB: Allegata planimetria dei locali.



AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA
21-11-2017
8075
DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA
DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA
DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Erminio Marcias

oiv. 38

Sezione:

Foglio: 1063

Particella: 2162

Subalterno: 501

Compilata da:
Berardi Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Roma

N. 8716

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

0 1 6 0 4 9 7 7 5 6

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
0116049114556191
000010108
00001348
08/03/2017
10:08:37
ZAS65620Z0556A74
10ENMTFFCATTIVO :
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

TETTOIA

UFFICIO

UFFICIO
H-200

UFFICIO

W

W

TETTON

DEPOSITO

SPOGLIATO

DEPOSITO

DEPOSITO

DEPOSITO
H= 800

UFFICIO

DEPOSITO
H= 200

CONTROL

TETRA**PIANO TERRA**

DEPOSITO
MAY 220

Data: 18/05/2017 - n. T211560 - Richiedente: 09109671009

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2017 - Comune di FIUMICINO (M297) - < Foglio: 1063 - Particella: 2162 - Subalterno: 501 >
L. 01/01/2017
VIA ERMINIO MARCIAS n. 38 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Dichiarazione protocollo n. 000543306 del 21/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Erminio Marcias

civ. 38

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 1063

Particella: 2162

Subalterno: 501

Compilata da:

Berardi Marco

Iscritto all'albo:
Geometri

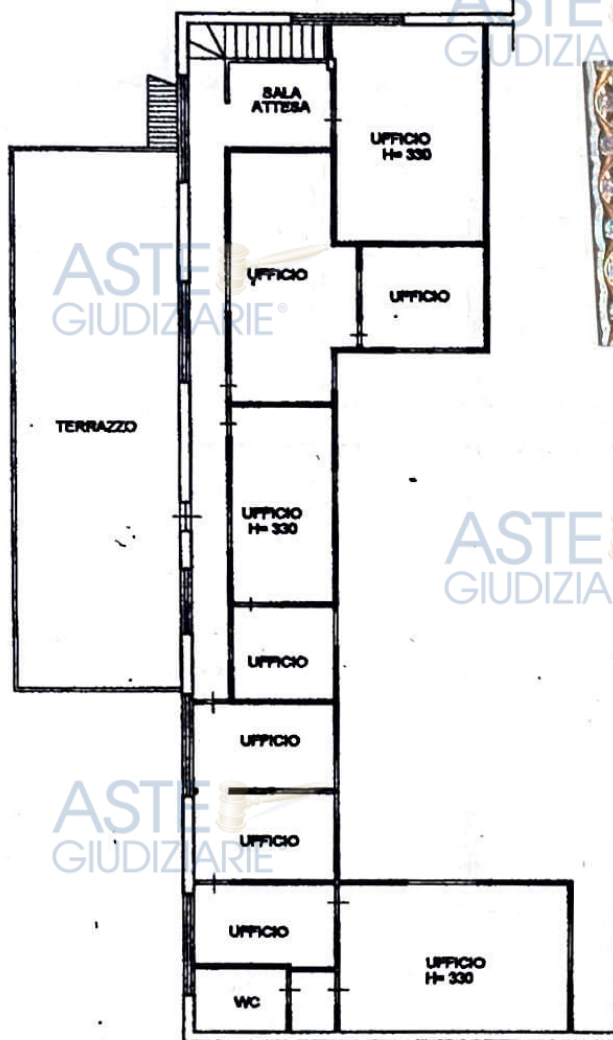
Prov. Roma

N. 8716

Scheda n. 2

Scala 1:200

**PIANTA PIANO PRIMO
Hm=330**



Ultima planimetria in atti

Data: 18/05/2017 - n. T211560 - Richiedente: 09109671009

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Calcolo Interessi Legali e Rivalutazione

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione

Capitale Iniziale: € 39.000,00

Data Iniziale: 13/11/2017

Data Finale: 30/04/2025

Decorrenza Rivalutazione: Novembre 2017

Scadenza Rivalutazione: Aprile 2025

Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 100,8

Indice alla Scadenza: 121,3

Raccordo Indici: 1

Coefficiente di Rivalutazione: 1,203

Totale Rivalutazione: € 7.917,00

Capitale Rivalutato (s.e.o): € 46.917,00

Dott. GIORGIO PERROTTA

NOTAIO IN ROMA

Ufficio - Via Nizza n° 22

Tel. 8546656-8540157-8416035

REPERTORIO N. 25847 ----- ATTO N. 9093

----- VENDITA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaundici, il ventotto gennaio, in Roma, nel mio studio.

----- (28 gennaio 2011) -----

Innanzi a me, dott. Giorgio PERROTTA, notaio in Roma, con studio in via Nizza n. 22, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, -----

----- SONO PRESENTI -----

- Luca BARSANTI, nato a Roma il giorno 10 novembre 1960, domiciliato, per la carica, a Fiumicino (RM), via Erminio Marcias n. 38, impiegato; -----

il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di liquidatore unico della: -----

- "INTERNATIONAL CARGO GROUP - S.p.A. in liquidazione", con sede in Fiumicino (RM), via Erminio Marcias n. 38, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 00757690573; -----

- Roberto ARONNI, nato a Roma il giorno 5 agosto 1980, domiciliato per la carica ove appresso, imprenditore; -----

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della: -----

- "KAROSI SRL", con sede in Roma, viale Parioli n. n. 47/A, capitale sociale Euro 10.200,00, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Roma 09109671009; -----
in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale; -----

detti componenti, dell'identità personale dei quali io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, con il quale convengono e stipulano quanto segue: -----

art. 1) la "INTERNATIONAL CARGO GROUP - S.p.A. in liquidazione", come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla "KAROSI SRL", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immobile sito in comune di Fiumicino, via Erminio Marcias n. 38 e precisamente: -----

- fabbricato ad uso commerciale con circostante area pertinenziale della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa mq. 5.813 (cinquemilaottocentotredici), confinante con proprietà Iacolucci o aventi causa, detta via, canale collettore, proprietà Usai o aventi causa, salvi altri; -----
il tutto censito in catasto come segue: -----

- nel N.C.E.U. al foglio 1063, particella 2162, sub. 501, r.c. 7, categ. D/8, rendita Euro 13.199,00, via Erminio Marcias n. 38, piano T-1 (il fabbricato); -----

- nel N.C.T.: sezione B: -----

- al foglio 1063, particella 629, ara 45.91, r.d. Euro 120,92, r.a. Euro 42,66; -----

REGISTRATO

UFFICIO DELLA ENTRATA
ROMA 5

28-1-2011

N. 5878 CORRETT

€ 40.888,00

* Roma, 28.1.2011
F.lli G.lli

- al foglio 1063, particella 41, are 12.22, r.d. Euro 13,57, r.a. Euro 6,00; -----

il fabbricato oggetto della presente vendita risulta graficamente rappresentato nella fotocopia della planimetria catastale che, esaminata dai comparenti e dai medesimi con me notaio sottoscritta, si allega al presente atto sotto la lettera "A". -----

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1 bis della L. 27 febbraio 1985 n. 52 e successive modifiche e integrazioni, dichiara e garantisce: -----

- che la planimetria come sopra allegata al presente atto corrisponde alla planimetria depositata in catasto; -----

- che i dati catastali relativi a quanto in oggetto, quali sopra riportati e la planimetria catastale depositata in catasto e quale allegata al presente atto, sono conformi allo stato di fatto. -----

Si dà, inoltre, atto che, a seguito di verifiche effettuate da me notaio presso i competenti uffici, quanto oggetto del presente atto risulta regolarmente intestato in catasto alla parte venditrice in conformità con le risultanze dei registri immobiliari. -----

In relazione agli artt. 18 e 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e all'art. 39 della L. 23 dicembre 1994 n. 724 e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice: -----

- consegna a me notaio i certificati di destinazione urbanistica del terreno sopra venduto, rilasciati dal comune di Fiumicino in data 24 e 25 gennaio 2011 che vengono allegati al presente atto in unico inserto sotto la lettera "B", dai quali si cvince che il terreno in oggetto ricade in zona B ad attuazione B4A (zona di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica) ed è incluso nel P.P. Zona B4A Isola Sacra, dichiarando che detti certificati sono tuttora vigenti, non essendo intervenute variazioni alla destinazione urbanistica ivi prevista; -----

- dichiara che per il fabbricato in oggetto, costruito in assenza di regolare autorizzazione è stata ottenuta concessione in sanatoria n. 390/S/2003 in data 13 maggio 2003 e che al medesimo non sono state apportate ulteriori modifiche suscettibili di licenza, di concessione o di altri provvedimenti autorizzativi né di sanatoria. -----

La parte acquirente provvederà in proprio alla richiesta del certificato di agibilità. -----

art. 2) La vendita è fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, aderenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù, quote parti comuni, diritti reali tutti inerenti, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte vendi-

trice per acquisto fattone con atti a rogito del notaio Giuliano Pelosi di Roma in data 15 dicembre 1995 repertorio n. 29150/11194, registrato a Roma il 28 dicembre 1995 e trascritto a Roma 2 il 22 dicembre 1995 al n. 27425 di formalità ed in data 5 luglio 1996 repertorio n. 29795/11630, registrato a Roma il 19 luglio 1996 al n. 29107 serie IV e trascritto a Roma 2 il 9 luglio 1996 al n. 14251 di formalità. -----

art. 3) Il prezzo della presente vendita è stato, di comune accordo tra le parti, convenuto in Euro 1.010.000,00 (unmilione diecimila/00) che la società acquirente si impegna di versare alla società venditrice tramite assegni circolari come segue: -----

- quanto ad Euro 300.000,00 (trecentomila/00) entro il 31 marzo 2012; -----

- quanto ad Euro 300.000,00 (trecentomila/00) entro il 31 marzo 2013; -----

- quanto ad Euro 300.000,00 (trecentomila/00) entro il 31 marzo 2014; -----

- quanto ad Euro 110.000,00 (centodiecimila/00) entro il 31 dicembre 2014; -----

nonostante il prezzo come sopra dilazionato la parte venditrice rinuncia ad ogni ipoteca legale. -----

Le parti espressamente convengono che qualora entro mesi 6 (sei) dalla scadenza di detto ultimo termine non sia stata trascritta domanda giudiziale comunque relativa all'inadempimento ovvero iscritta ipoteca giudiziale, ovvero, comunque, trascritta o iscritta, a favore della parte venditrice, una formalità in relazione al mancato pagamento, il pagamento dovrà intendersi eseguito e quietanzato nei confronti dei terzi. -----

In relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del D.L. n. 223 del 2006, le parti, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445 del 2000, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 dello stesso D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, dichiarano, concordemente e o per quanto di rispettiva aspettanza: -----

A) che il prezzo della vendita sarà corrisposto a mezzo di assegni circolari; -----

B) che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt. 1754 e seguenti del codice civile, sia per la parte cedente sia per la parte cessionaria. -----

art. 4) Garantisce la parte venditrice la buona, piena e legittima proprietà di quanto venduto, che garantisce libero da oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, vo-

lendo, in caso contrario, risponderne come per legge e per patto espresso. -----

Ai sensi del decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008, la società venditrice garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti esistenti nelle porzioni oggetto del presente atto, siano essi elettrici, idrici e più in generale di tutti gli impianti di cui all'art. 1 del decreto predetto, nonché la loro conformità alle normative in materia di sicurezza vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati. -----

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla società venditrice la documentazione tecnica ed amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti ovvero le dichiarazioni di rispondenza dei medesimi, come previsto dall'art. 13 del D.M. suddetto. -----

Le parti dichiarano di essere state da me notaio edotte circa l'obbligo di dotare l'immobile in oggetto del A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) e convengono che tale obbligo resti a carico della società acquirente. -----

art. 5) Gli effetti giuridici della presente vendita decorrono dalla data odierna e da tale data la parte acquirente viene immessa nel pieno e giuridico possesso di quanto acquistato. -----

art. 6) Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente. -----

Il presente atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto che verrà corrisposta con il meccanismo di inversione contabile (c.d. reverse-charge). -----

A tal fine la parte cedente dichiara di optare per l'assoggettamento della presente cessione al regime IVA e la parte cessionaria di essere soggetto alla predetta imposta con percentuale di detraibilità superiore al 25% (venticinque per cento). -----

Il presente atto è pertanto soggetto all'imposta di registro in misura fissa e alle imposte ipotecaria e catastale in misura rispettivamente del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento). -----

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza. -----

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto, da me redatto e letto ai comparenti, i quali, a mia interpellanza, dichiararono conforme alla loro volontà, lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio, alle ore diciannove e quindici. -----

Scritto a macchina ed in parte a mano da persona di mia fiducia su otto pagine meno sette linee di due fogli. -----

F.to - Luca Barsanti -----

F.to - Roberto Aronni -----

F.to - Giorgio Perrotta notaio -----

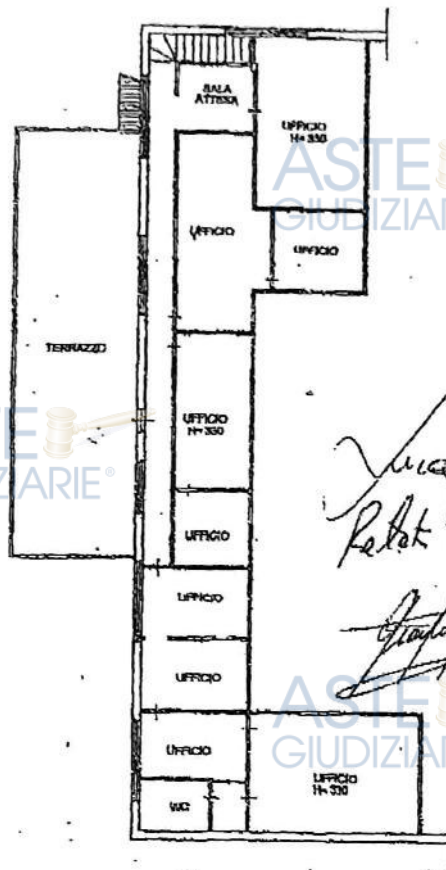
Ufficio del Territorio
ISTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollata n. 161		del 16/1	
Planimetria di u.i. in Comune di Roma			
Via Scandalo Massimo			
Identificativa Cabaretti:		Completata da:	
Sezione:		Dizionario M&G	
Foglio: 1063		Incluso all'albo:	
Particella: 2162		Geometri	
Subalterno: 501		Prov. Roma	
		N. 8710	

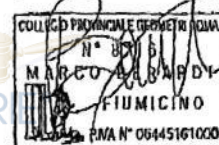
Scala n. 2 Scala 1:200

ATO N. 9023
ALLEGATO "A"

PIANTA PIANO PRIMO
Hm=330



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



*Via Borsari
Pietro Aronni*

Giuseppe Penicelli



CITTA' DI FIUMICINO
PROVINCIA DI ROMA
AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA
Via Portuense, 2498

CITTA' DI FIUMICINO
PROVINCIA DI ROMA
AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA
24 GEN. 2011
PROT. N. 6304

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda prot. 9170 del

18 gennaio 2011

Presentata da

INTERNATIONAL CARGO
GROUP s.p.a. in liquidazione

* H segue legga n. 4470

Vista la legge 1150/42 e s.m.i. - Vista la legge 1902/52 e s.m.i.;
Vista il D.Lgs 267/2000. - Vista la legge 241/90 e s.m.i.;
Vista la Deliberazione del Commissario Prefettorio n. 2 del 22.04.1992;
Vista la Legge Regionale 19.12.1995 n. 59;
Vista la Delibera di Consiglio Comunale 09.05.1996 n. 16;
Vista la Delibera di Giunta Regionale n.162 del 31.03.2006;

SI CERTIFICA

- che il terreno sito in località ISOLA SACRA distinto in N.C.T. al Foglio n. 1063, All. 1039, particella n. 41 della Superficie dichiarata dal richiedente di mq. *** circa ricade secondo il nuovo p.r.g. approvato con delibera di Giunta Regione Lazio n.162 del 31/03/06 in zona: "B" ad attuazione "B 4 a" (Zona di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica).
- che è incluso nel P.P. zona B 4a Isola Sacra in variante al P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n. 8 del 25/02/08 e ricade: parte in zona destinata a verde pubblico soggetto a permuta, parte a sede viaria privata; in fascia d'inedificabilità D.lgs. 42/04 lett. C.

- che l'area è soggetta ai vincoli di p.r.g. e di legge di seguito riportati:

VINCOLO/I DI PIANO

Archeologico e paesistico	No
Rispetto Monumentale	No
Parziale inedificabilità	No
Rispetto Viabilità Principale	No
Absoluta inedificabilità	No

VINCOLO/I DI LEGGE

Legge 431/85	Si	art. 1 quinquies
D.Lgs. 42/04 (ex art. 1 L. 431/85)	Si	Art. 142 lett. C
D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39)	Si	Art. 136
D.Lgs. 42/04 (ex L. 1089/39)	No	Art. 10
Legge 38/63	Si	sup. oriz. quota + 45 s.l.m.

- che l'area è soggetta ai vincoli di legge di seguito riportati ai sensi della D.G.R. N° 556 del 25/07/2007 e N° 1025 del 21/12/2007 pubblicato sul B.U.R.L. N° 6 DEL 14.02.2008:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. A D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04	
VINCOLI DICHIARATIVI	
Let. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	No
Let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	Si
Let. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	No
Proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04	Si
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04	
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	
a) costa del mare	No
b) costa dei laghi	No
c) corsi delle acque pubbliche	No
d) parchi e riserve naturali	No
e) aree boscate	No
f) università agrarie e uso civico	No
g) zone uniche	No
m) aree di interesse archeologico già individuate	No
n) ambiti di interesse archeologico già individuati	No
m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	No
m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	No

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04 VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	
1) aree agricole identitarie delle campagne romane e delle bonifiche agrarie	No
2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	No
3) borghi identitari dell'architettura rurale	No
3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri	No
4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	No
5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	No
5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	No
6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico- ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	No

- che l'area ricade nel perimetro del P.T.P. ambito territoriale n. 2 zona C 2-2, adottato, ai sensi della Legge 431/85, con DGR n. 2269 del 28.04.1987, ed approvato con legge regionale 24/98 e s.m.i.
- che l'area è inclusa all'interno del perimetro delle aree a rischio idrogeologico molto elevato del P.S.T approvato con delibera n. 85 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.
- che l'area è sottoposta a misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17 comma 6-bis della Legge 18/05/1989 n. 183 e ricade in zona a rischio R4
- In attesa della notifica all'Amministrazione Comunale dei Parametri delle aree sottoposte a tutela, se ricorrono i presupposti di cui al regio Decreto 3267/23 e s.m.i e alla legge regionale 39/2002 e s.m.i e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli edifici/amministrazioni e/o enti competenti in materia
- Tale certificato si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i

Fiumicino, 24 Gennaio 2011

Il Dirigente
Arch. Patrizia DI NOLA

P. E. Dirigente
il Funzionario Direttivo Tecnico
Geom. Romano Rossi

2007

STUDIO NOTARILE PERROTTA

02/03 2011 17:55 FAX 39068557064

CITTA' DI FIUMICINO
PROVINCIA DI ROMAAssessorato alle Politiche per l'Edilizia Pubblica, Privata e Mobilità
Via Portuense, 2498CITTA' DI FIUMICINO
PROVINCIA DI ROMA
AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA

25 GEN. 2011

PROT. N. 6.913

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda prot. 4167

del 18 gennaio 2011

Presentata da

International Cargo Group SPA
liquidazioneASTE
GIUDIZIARIE®

Vista la legge 1150/42 e s.m.i. - Vista la legge 1902/52 e s.m.i.;
Vista il D.Lgs 267/2000. - Vista la legge 241/90 e s.m.i.;
Vista la Deliberazione del Commissario Prefettizio n. 2 del 22.04.1992;
Vista la Legge Regionale 19.12.1995 n. 59;
Vista la Delibera di Consiglio Comunale 09.05.1996 n. 16;
Vista la Delibera di Giunta Regionale n. 162 del 31.03.2006;

ASTE
GIUDIZIARIE®

SI CERTIFICA

- Che il terreno sito in località ISOLA SACRA distinto in N.C.T. al Foglio n. 1063, All. 1039 particelle n. * 2162 della Superficie dichiarata dal richiedente di mq. *** circa ricade secondo il nuovo p.r.g. approvato con delibera di G.R. 162 del 31/03/06 in zona "B" ad attuazione "B4a" (Zona di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica).
- che è incluso nel P.P. zona B4a Isola Sacra in variante al P.R.G. adottato con Delibera di C.C. n. 8 del 25/02/08 e ricade: in zona conservazione e di completamento delle superfici lorde di pavimento residenziali, parte nella fascia di inedificabilità D.Lgs 42/04 lett c, parte in sede viaria privata.

- che l'area è soggetta ai vincoli di p.r.g. e di legge di seguito riportati:

VINCOLO/I DI PIANO

Archeologico e paesistico	No
Rispetto Monumentale	No
Parziale inedificabilità	No
Rispetto Viabilità Principale	No
Absoluta inedificabilità	No

VINCOLO/I DI LEGGE

Legge 431/85	Si	art. I quinquies
D.Lgs. 42/04 (ex art. 1 L. 431/85)	Si	Art. 142 lett. C
D.Lgs. 42/04 (ex L. 1497/39)	Si	Art. 136
D.Lgs. 42/04 (ex L. 1089/39)	No	Art. 10
Legge 58/63	Si	Sup. oriz. Quota + 45 s.l.m. aer (4m)

- che l'area è soggetta ai vincoli di legge di seguito riportati ai sensi della D.G.R. N° 556 del 25/07/2007 e N° 1025 del 21/12/2007 pubblicato sul B.U.R.L. N° 6 DEL 14.02.2008:

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. A D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04	
VINCOLI DICHIARATIVI	
Let. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	No
Let. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	Si
Let. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	No
Proposte di:	Si
a) rettifica perimetrio dei provvedimenti;	
b) applicazione articolo 143 co 5 lett. b D.lvo 42/04	
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04	
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	
a) costa del mare	No
b) costa dei laghi	No
c) corsi delle acque pubbliche	Si
d) parchi e riserve naturali	No
e) aree boscate	No
f) università agrarie e uso civico	No
g) zone umide	No
h) aree di interesse archeologico già individuate	No
m) ambiti di interesse archeologico già individuati	No
n) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	No
o) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	No
Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c D.lvo 42/04	
VINCOLI RICOGNITIVI DI PIANO	

1) aree agricole identitarie della campagna romana e delle bonifiche agrarie	No
2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri	No
3) borghi identitari dell'architettura rurale	No
3) beni singoli identitari dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto di 30 metri	No
4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	No
5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri	No
5) canali delle bonifiche agrarie e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuno	No
6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico- ipogeo con fascia di rispetto di 50 metri	No

- che l'area ricade nel perimetro del P.T.P. ambito territoriale n. 2 zona di P.T.P. C2-2 adottato, ai sensi della Legge 431/85, con DGR n. 2269 del 28.04.1987, ed approvato con legge regionale 24/98 e s.m.i.
- che l'area è inclusa all'interno del perimetro delle aree a rischio idrogeologico molto elevato del P.S.T. approvato con delibera n. 85 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.
- che l'area è sottoposta a misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 17 comma 6-bis della Legge 18/05/1989 n. 183 e ricade in zona a rischio R4
- In attesa della notifica all'Amministrazione Comunale dei Parametri delle aree sottoposte a tutela, se ricorrano i presupposti di cui al regio Decreto 3267/23 e s.m.i. e alla legge regionale 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli edifici/amministrazioni e/o enti competenti in materia
- Tale certificato si rilascia ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

Fiumicino, 24 gennaio 2011

Il Dirigente
Arch. Patrizia DI NOLA
p. D. Dirigente
Il Funzionario Tecnico
Geom. Roberto Rossi

* LA FOLTE INCASSELLATA LEGGASI: 2162-629



Riepilogo

Data: 06/02/2013 12:48:59
 Provincia: ROMA
 Tipo soggetto: Persona giuridica
 Ut. Aggiornamento: 01/02/2013
 Codice fiscale: 09109671009
 Catasto: Ferrenti

Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di Contact Center o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprietà per 1/1	ROMA Sez. B	1063	41		SEMIN IRRIG	4	12 are 22 ca	Euro:13,57	Euro:6,90	
Proprietà per 1/1	ROMA Sez. B	1063	629		ORTO IRRIG	3	40 are 76 ca	Euro:107,36	Euro:37,89	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Torna ai soggetti](#)
[Torna alle province](#)
[Nuova ricerca](#)


**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio
ricevuto
premendo su uno dei seguenti simboli
colorati

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva:
06363391001

	CITTÀ DI FIUMICINO <i>(Città metropolitana di Roma Capitale)</i> AREA STRATEGIA DEL TERRITORIO P.ZZA GENERALE CARLO ALBERTO DALLA CHIESA, 78 00054 - FIUMICINO (RM)		Marca statale assolta con n.01231285127408 del 9 GENNAIO 2025
---	---	--	--

CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA (art.30 D.P.R. 380/2001)

Vista la domanda prot. 7460 del 13 GENNAIO 2025	presentata da GIUSEPPE BINACCIONI
---	--

SI CERTIFICA

che il terreno distinto in N.C.T. al foglio n° 1063	allegato n° 	particella n° 2162 - 41- 629
--	--	-------------------------------------

che ricade secondo il PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con D.G.R. 162 del 31/03/06
--

in zona	B
---------	----------

sottozona	B4a Zone di completamento edilizio in aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica (int. 13)
-----------	---

sottozona	B3a Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa (int. 8 in minima parte)
-----------	---

che è incluso nel PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ISOLA SACRA nucleo n. 13
--

Approvato con D.G.C.	n. 40 del 13/05/2020
-----------------------------	-----------------------------

in zona	sede viaria privata; nuova edificazione residenziale diretta; conservazione e completamento non residenziale
---------	--

che è incluso nel PIANO PARTICOLAREGGIATO NUCLEO N. 39 DI ISOLA SACRA (minima parte al confine)
--

Approvato con D.G.R.	n. 930 dell'8/11/2005
-----------------------------	------------------------------

in zona	Percorsi pedonali e/o ciclabili
---------	---------------------------------

che è soggetto ai vincoli paesaggistici ai sensi dell'art. 134 c.1 lett. a), b) c) del D.Lgs. 42/04 come riportati nelle Tavole B del PTPR approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021)
--

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 art. 134 co. 1 lett. a Dlvo 42/04 e art. 136 Dlvo 42/04
--

VINCOLI DICHIARATIVI

lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche

che nelle Tavole della serie D –Recepimento delle Proposte comunali di modifica dei PTP Accolte, Parzialmente Accolta e prescrizioni l'area ricade nel perimetro di un osservazione:

accolta – parzialmente accolta senza prescrizioni

che nell' allegato I5 alla tavola D "Recepimento proposte comunali di modifica dei PTP vigenti" l'area ricade nel parere codice 058120_P 02 b ;

- che nelle Tavole della serie A – Sistemi ed ambiti del paesaggio del P.T.P.R. approvato (DCR n. 5 del 21.04.2021 - B.U.R.L. n° 56 del 10.06.2021), rettificata con DGR 228/2022 e DGR 670/2022 ,l'area è inserita in

- paesaggio degli insediamenti urbani;

che l'area secondo il "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Tevere - aggiornamenti ai sensi dell'art. 68 commi 4 bis e ter del D.Lgs. 152/2006 e dell'art. 43, comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione - aggiornamento - Regione Lazio - ridefinizione e riclassificazione delle aree allagabili nella zona focale del fiume Tevere a seguito del collaudo delle opere per la messa in sicurezza "Arginatura a protezione dell'abitato di Isola Sacra" nel Comune di Fiumicino - tavola 45 reticolo principale-" **approvata con Decreto Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale n° 143/2021** ricade:

Zona a rischio **R 2**

Che l'area secondo il "piano di bacino del fiume Tevere - vi stralcio funzionale p.s. 6 per l'assetto idrogeologico p.a.i. - reticolo secondario canali di bonifica. Aggiornamento ai sensi dell'art. 68, comma 4- bis e 4-ter del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dell'art. 43 delle nta del p.a.i. - fasce fluviali e zone a rischio di esondazione del reticolo secondario dei canali di bonifica del territorio di isola sacra nel comune di Fiumicino (Roma). **Approvato con decreto Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale n° 33/2025** ricade in:

Zone a Rischio : **R 3**

che l'area è interessata dalle Limitazioni Relative agli Ostacoli e ai Pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 c. 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione): **Superficie orizzontale 46 mt**

che l'area secondo **la classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), approvata con D.C.C. n. 74 del 6.12.2005, ricade:

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

che l'area secondo **la nuova classificazione acustica** del territorio (L. 447/95, L.R. 18/2001 e D.P.C.M. 14.11.1997 e s.m.i.), adottata con D.C.C. n. 4/2015, ricade:

Zonizzazione Invernale

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

Zonizzazione Estiva

Classe II - Aree ad uso prevalentemente residenziale

Attesa della notifica all'amministrazione Comunale dei parametri delle aree sottoposte a tutela, se ricorrono i presupposti di cui al Regio decreto 3267/23 e della L.R. 39/2002 e s.m.i. e dei relativi regolamenti di attuazione, è necessario acquisire i pareri e/o nulla osta e/o autorizzazioni degli uffici/amministrazioni e/o enti competenti in materia.

Il presente certificato è rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15 della legge n.183/2011, non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Fiumicino 17/02/2025

Il Tecnico Istruttore

Geom. Sabrina Faieta

Il Funzionario Tecnico

Arch. i Claudia Racca

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Gentile utente, in osservanza al Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR), artt. 13 e 14, ed al d.lgs 196/2003 e successive integrazioni e modificazioni, siamo a fornire le dovute informazioni in ordine al trattamento dei Suoi dati personali. Titolare del trattamento è il Comune di Fiumicino, in persona del legale rappresentante pro tempore, Piazza Gen. Carlo Alberto Dalla Chiesa, 78 - 00054 Fiumicino (RM), centralino 06.65210.245, PEC protocollo.generale@pec.comune.fiumicino.rm.it, C.F. 97086740582, P. IVA 02305601003. Il Responsabile per la protezione dei dati personali è indicato in calce alla home page del sito istituzionale (<https://www.comune.fiumicino.rm.it>) e può essere contattato all'indirizzo e-mail dpo@comune.fiumicino.rm.it. Si ricorda che le informazioni, i dati e le notizie contenuti nella presente comunicazione e i relativi allegati sono di natura privata e, come tali, possono contenere informazioni riservate destinate esclusivamente ai legittimi destinatari delle stesse. Se ha ricevuto questo messaggio per errore, La preghiamo di distruggerlo e di darne immediata comunicazione, anche inviando un messaggio di ritorno all'indirizzo e-mail del mittente. Il messaggio ed eventuali file allegati non hanno natura personale e le eventuali risposte alla presente potranno essere conosciute da più soggetti e unità operative all'interno del Comune di Fiumicino, che a vario titolo abbiano interesse ad assolvere le specifiche richieste o esigenze oggetto della comunicazione. La diffusione, distribuzione e/o divulgazione, con qualsiasi mezzo, del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto non espressamente autorizzato è proibita ai sensi dell'art. 616 Codice Penale e costituisce violazione alle disposizioni del Regolamento Generale sulla protezione dei dati personali

COMUNE DI FIUMICINO

Provincia di Roma



AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

COMUNE DI FIUMICINO

VIA PORTUENSE, 2496

29 MAG 2003

PROT. N. 32217

Assessorato al Territorio

**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 e all'Arch. Roberto Magnani, 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 Sindacale 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.



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, *si sono*

(1) DEDICAZIONE NOMINATIVA AGRI.

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:			

TUTAVIA, POICHÉ LA PREDETA ISTRUTTORIA DOMANIALE DEVE ESSERE
PUBBLICATA AL SUO DEDICAZIONE LOCALITÀ 16.6.1927 n. 1166,
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
WOL CASO 1001

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al socio
DIEDI, ~~DELLA~~
SUCCESSIVAMENTE

DELLA SOCIETÀ PRIMA CITATA,
~~DELLA SOCIETÀ~~ CHE DOVREBBE
EMERGERE,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[Handwritten signature]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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:			



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/ente di appartenenza	Nominativo	Presente / assente	Delega		Recapito telefonico
			Si	No	
Regione Lazio Assessorato Urbanistica - Ufficio Pianificazione					
Regione Lazio - Assessorato al Sistema Agrario ed Al Mondo Rurale Agr. Ugo Petronio	Giorn. Umberto Cipriani Dott. Paolo Vesuvio	<i>[Signature]</i>	X		0651683949 0651683959
Arch. Roberto Magnani					

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Terreno



PIANO TERRA FABBRICATO COMMERCIALE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

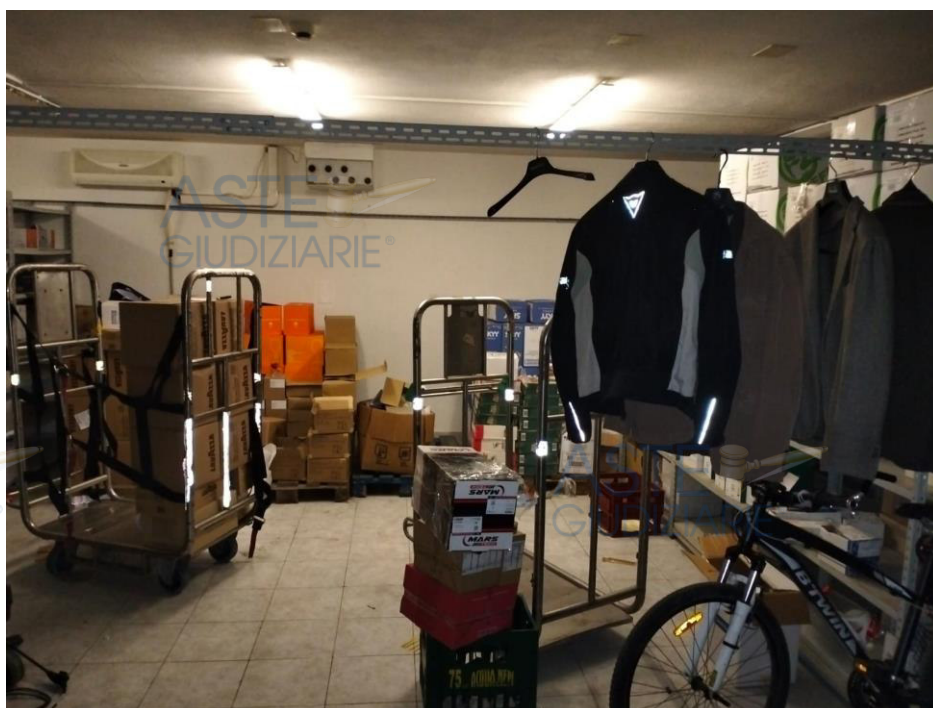
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

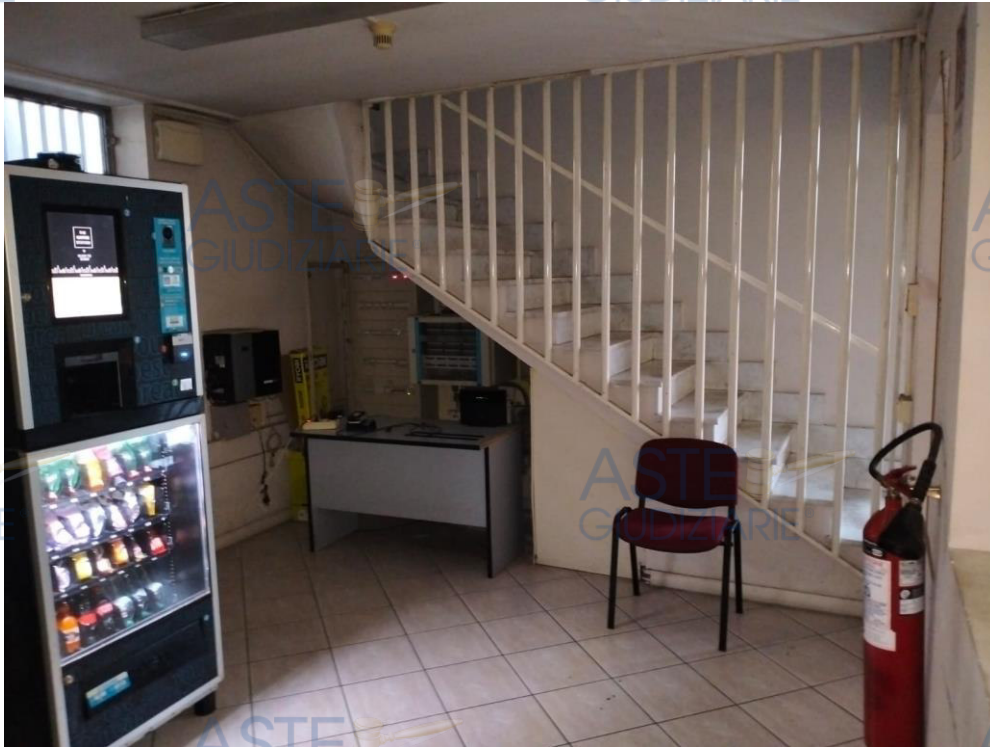


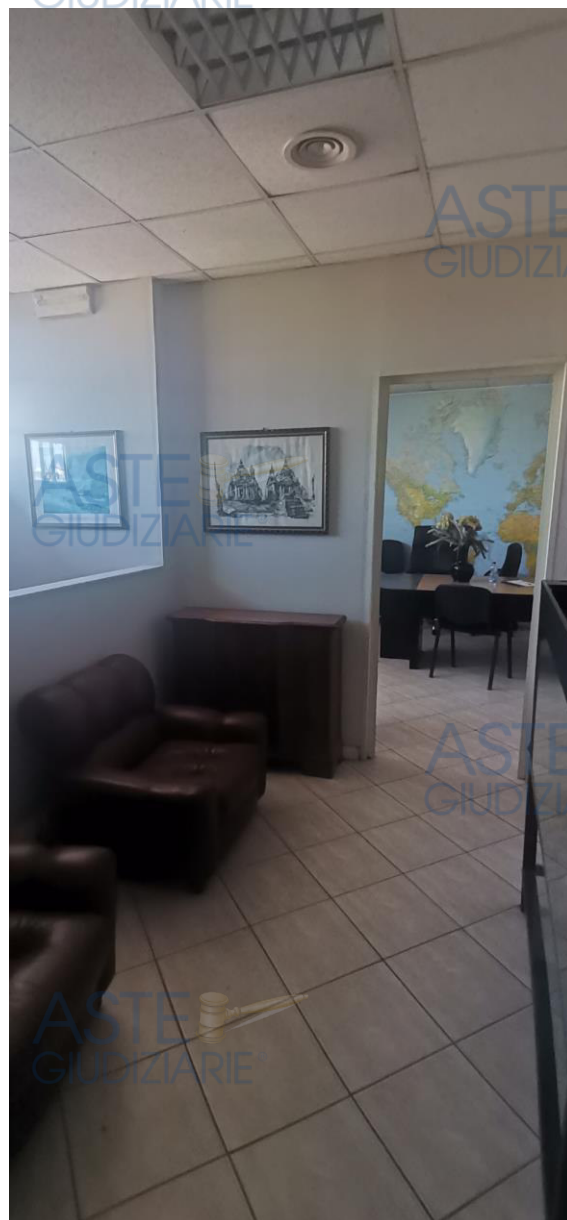
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
TERRAZZO

ASTE
GIUDIZIARIE®



PORZIONE PIANO PRIMO CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO –
RESIDENZIALE



Spett.le**IMMOBILIARE****VALLEVERDE****S.P.A.**

Sesto Fiorentino (FI)

Via del Pratignone n. 11

PIVA 00859110488

Certificato notarile**Descrizione dei beni**

Porzioni immobiliari site in Fiumicino (RM), già Comune Censuario di Roma, e precisamente:

a) fabbricato ad uso commerciale sito in Via Erminio Marcias n. 38, sviluppantesi ai piani terra e primo, collegati tra loro a mezzo di scala interna, della superficie complessiva tra coperto e scoperto di circa mq 5.813, confinante con canale collettore, distacco su Via Erminio Marcias, altra unità immobiliare, salvo altri;

b) lotto di terreno della superficie di mq 4.076, confinante con le particelle 640, 2359, 2360, 2361, 2058, 2628, 41, salvo altri;

c) lotti di terreno della superficie di mq 1.222, confinante con le particelle 629, 2628, 2629, 3118, salvo altri.

Il tutto risulta rispettivamente censito presso il Catasto del Comune di Fiumicino (RM) come segue:

Catasto Fabbricati

= foglio 1063, p.lla 2162, sub 501, Via Erminio Marcias n. 38, piano T-1, z.c. 2, cat. D/8, rendita euro 13.199,00, (il fabbricato);

Catasto Terreni

= sezione A - foglio 1063, p.lla 629, ORTO IRRIG, cl. 3, are 40 ca 76, r.d. euro 107,36, r.a. euro 37,89 (il terreno b));

= sezione A - foglio 1063, p.lla 41, SEMIN IRRIG, cl. 4, are 12 ca 22, r.d. euro 13,57, r.a. euro 6,00.

Dichiarazione del Notaio

Io sottoscritto dottor FEDERICO ELICIO, Notaio in Roma, ed iscritto presso il Collegio Notarile di Roma, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto di Fiumicino (RM) ed i Registri Immobiliari di Roma 1 e Roma 2, nel ventennio,

dichiaro:

= che i beni sopra descritti risultano di piena proprietà della società "KAROSI S.R.L.", con sede in Roma, Viale Mazzini n. 73, capitale sociale euro 10.200,00, interamente versato, iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 0910967109, R.E.A. n. RM/1140261;

= che, al ventennio, le risultanze presso i RRII di Roma 2 sono le seguenti:

- atto in data 15 dicembre 1995 n. 29150/11194 di repertorio notaio Giuliano Pelosi di Roma, trascritto presso i RRII di Roma 2 il 22 dicembre 1995 ai nn. 42791/27425, mediante il quale la società "INTERNATIONAL CARGO CUSTOMS SERVICE RIETI S.R.L." con sede in Borgorose (RI), codice fiscale 00757690573, acquistava la piena proprietà del locale commerciale e del terreno b) sopra descritti;

- atto in data 5 luglio 1996 n. 29795/11630 di repertorio notaio Giuliano Pelosi di Roma, trascritto presso i RRII di Roma 2 il 9 luglio 1996 ai nn. 25741/14251, mediante il quale la società "INTERNATIONAL CARGO CUSTOMS SERVICE RIETI S.R.L.", sopra generalizzata, acquistava la piena proprietà del terreno c) sopra descritto;

- verbale di assemblea in data 25 gennaio 2000 di repertorio notaio Daniela Maria Roberta D'Urso di Roma, trascritto presso i RRII di Roma 2 in data 14 marzo 2000 ai nn. 9461/6166, mediante il quale la società "INTERNATIONAL CARGO S.R.L." (già "INTERNATIONAL CARGO CUSTOMS SERVICE RIETI S.R.L.") ha mutato la propria denominazione in "INTERNATIONAL CARGO GROUP S.R.L.";

- atto in data 14 dicembre 2000 n. 37466 di repertorio notaio Daniela Maria Roberta D'Urso di Roma, trascritto presso i RRII di Roma 2 in data 20 dicembre 2000 ai nn. 49187/32254, mediante il quale la società "INTERNATIONAL CARGO GROUP S.R.L." ha deliberato la trasformazione in società per azioni, con modifica della denominazione sociale in "INTERNATIONAL CARGO GROUP - S.P.A.";



- atto in data 28 gennaio 2011 n. 25847/9093 di repertorio notaio Giorgio Perrotta di Roma, trascritto presso i RRII di Roma 2 in data 25 febbraio 2011 ai nn. 9269/5768, mediante il quale la predetta società "KAROSI S.R.L." acquistava la piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione;

= che i beni sopra descritti non sono gravati da formalità pregiudizievoli, fatta eccezione per quanto segue:

- domanda giudiziale trascritta presso i RRII di Roma 2 in data 9 febbraio 2012 ai nn. 6545/4518, contro le società "INTERNATIONAL CARGO GROUP - S.P.A." e "KAROSI S.R.L." ed a favore della società "IMMOBILIARE VALLEVERDE S.P.A.", già con sede in Calenzano (FI), c.f. 00859110488, di cui all'atto di revocazione di atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Civitavecchia (RM) in data 10 gennaio 2012 n. 93, mediante la quale veniva domandata l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. del citato atto in data 28 gennaio 2011 n. 25847/9093 di repertorio notaio Giorgio Perrotta di Roma;
- ipoteca volontaria iscritta presso i RRII di Roma 2 in data 12 novembre 2012 ai nn. 49824/7016 per euro 860.000,00, contro la società "KAROSI S.R.L." ed a favore della "BANCA DEL FUCINO - SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Roma, c.f. 00694710583 e contro la società "KAROSI S.R.L." sopra generalizzata, in forza di mutuo in data 18 ottobre 2012 n. 26754/9619 di repertorio notaio Giorgio Perrotta di Roma;
- ipoteca giudiziale iscritta presso i RRII di Roma 2 in data 27 giugno 2013 ai nn. 26802/3774, per euro 45.000,00, contro la società "KAROSI S.R.L." ed a favore della società "IMMOBILIARE GAIA S.A.S.", con sede in Prato, c.f. 01747510970, di cui al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 25 marzo 2013 n. 1787;
- domanda giudiziale trascritta presso i RRII di Roma 2 in data 9 dicembre 2014 ai nn. 52614/34881, contro la società "KAROSI S.R.L." ed a favore di "EQUITALIA SUD S.P.A.", con sede in Roma, c.f. 11210661002, di cui all'atto di revocazione di atti soggetti a trascrizione emesso dal Tribunale di Roma in data 30 giugno 2014 n. 2014/1434;
- pignoramento immobiliare trascritto presso i RRII di Roma 2 in 4 novembre 2024 ai numeri 58950/43086, contro la "KAROSI S.R.L." ed a favore della società "IMMOBILIARE VALLEVERDE S.P.A.", di cui al provvedimento del Tribunale di Civitavecchia (RM) n. 41506 del 10 ottobre 2024.

Si segnala infine che presso i RRII di Roma 1, risulta iscritta ipoteca giudiziale in data 2 dicembre 2009 ai nn.

122281/28384, contro la società "INTERNATIONAL CARGO GROUP - S.P.A." ed a favore della società "IMMOBILIARE VALLEVERDE S.P.A.", per euro 125.000,00, di cui al di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 2 dicembre 2009 n. 6742 (R.G. n. 6618/09) ove, con riferimento al fabbricato sopra descritto, viene indicato come sito in Comune di Roma.

La presente relazione fa stato al giorno 12 novembre 2024.

Roma, 14 novembre 2024

