

ESECUZIONE IMMOBILIARE
ILL.MO GIUDICE DOTTOR FRANCESCO LUPIA

*Custode Giudiziario: Dott. Tonino Bernardini
Esperto Stimatore: Geom. Cristian De Simone*

PROCEDURA EI RGE 217/2024

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

LOTTO UNICO
COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM) - VIA LUIGI EINAUDI SC



RELAZIONE DI STIMA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. De Simone Cristian, nell'Esecuzione Immobiliare 217/2024 del R.G.E.

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Beni non lottizzati	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Stima / Formazione lotti.....	21
PARAMETRI DI STIMA UTILIZZATI	22

All'udienza del 12/07/2024, il sottoscritto Geom. De Simone Cristian, con studio in Via Lucania, 2 - 00019 - Tivoli (RM), email desimone.geo@gmail.com, PEC cristian.de.simone@geopec.it, Tel. 333 7982209, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All. 1_Verbale di nomina, Accettazione incarico e Giuramento telematico Esperto Estimatore

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

⇒ **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Luigi Einaudi snc

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da un capannone prefabbricato sito all'interno della zona industriale Tavernelle nel Comune di Guidonia Montecelio in Via Luigi Einaudi sc.

L'accesso al lotto avviene da tre passi carrai su due strade diverse, uno su Via Luigi Einaudi e due su Via Umberto Agnelli.

Il capannone è dislocato su due livelli con interposti tre piani mezzanini:

- Piano terra, quota 0,10 mt, destinato parte a laboratorio artigianale e parte ad uffici, con area di parcheggio dipendenti;
- Primo Interpiano, quota 3,80 mt, destinato ad uffici;
- Piano primo, quota 7,50 mt, destinato parte a laboratorio artigianale e parte ad uffici;
- Secondo Interpiano, quota 11,20 mt, destinato ad uffici.

L'immobile si presenta allo stato grezzo con la sola struttura prefabbricata in cemento armato e tamponature, in ottimo stato di conservazione.

In continuità del capannone al piano terra c'è una corte esterna.

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

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

BENI NON LOTTIZZATI

⇒ **Bene N° 1** - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Luigi Einaudi snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

⇒ **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

⇒ **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)



L'immobile è di proprietà superficiaria della **** Omissis ****

Il terreno sui cui è stato edificato il fabbricato è gravato dal diritto di superficie a favore del **** Omissis ****.

CONFINI

Lato Nord confinante con fabbricato distinto al foglio MAR/12, part.IIa 259

Lato Est confinante con fabbricato distinto al foglio MAR/12, part.IIa 277

Lato Sud confinante con strada Via Umberto Agnelli

Lato Ovest confinante con strada Via Enzo Ferrari

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1568,70 mq	1660,98 mq	1	1660,98 mq	7,50 m	Terra - Quota +0,10
Opifici	1585,37 mq	1660,98 mq	0,85	1411,83 mq	7,40 m	Primo - Quota +7,50
Ufficio	242,68 mq	250,38 mq	1	250,38 mq	3,80 m	Terra - Quota +0,10
Ufficio	240,24 mq	250,38 mq	1	250,38 mq	3,70 m	Interpiano - Quota +3,80
Ufficio	243,64 mq	250,38 mq	1	250,38 mq	3,70 m	Primo - Quota +7,50
Ufficio	240,24 mq	250,38 mq	1	250,38 mq	3,70 m	Interpiano - Quota +11,20
Giardino	3260,00 mq	3260,00 mq	0,18	586,80 mq	0,00 m	Terra
Posto auto coperto	628,04 mq	628,04 mq	0,40	251,22 mq	3,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				4912,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4912,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

All. 2_Elaborato grafico

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1978 al 01/09/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 27 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 267350 Reddito dominicale € 1.380,75 Reddito agrario € 897,48
Dal 01/09/1978 al 01/09/1978	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 140840 Reddito dominicale € 727,38 Reddito agrario € 472,79
Dal 01/09/1978 al 28/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 25 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 94337 Reddito dominicale € 487,21 Reddito agrario € 316,69
Dal 01/09/1978 al 28/11/1988	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 27 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 216467 Reddito dominicale € 1.117,96 Reddito agrario € 726,67
Dal 28/11/1988 al 22/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni

		Fg. 12, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3144 Reddito dominicale € 16,24 Reddito agrario € 10,55
Dal 28/11/1988 al 22/11/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 27 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2653 Reddito dominicale € 13,70 Reddito agrario € 8,91
Dal 22/11/1990 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 200 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 2653 Reddito dominicale € 13,70 Reddito agrario € 8,91
Dal 22/11/1990 al 03/12/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3144 Reddito dominicale € 16,24 Reddito agrario € 10,55
Dal 03/12/2002 al 30/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. MAR, Fg. 12, Part. 741 Categoria C

Il fabbricato oggi risulta accatastato con categoria F/6 in corso di aggiornamento, a seguito di tipo mappale n. RM0365390 del 30/10/2020.

Ad oggi i titolari catastali, risultanti dal catasto terreni, corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
MAR	12	741			C						

Che il terreno su cui insiste il fabbricato ha una superficie catastale di 5.797,00 mq.

All. 3_Visure catastali

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il fabbricato oggi risulta accatastato con categoria F/6 in corso di aggiornamento, a seguito di tipo mappale n. RM0365390 del 30/10/2020.

All. 4_Tipo mappale approvato

PRECISAZIONI

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

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

L'immobile si trova ancora allo stato grezzo, non ultimato, privo di impianti e finiture interne.

All. 5_Fotografie

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non ha parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento, ad eccezione del diritto di superficie a favore del Comune di Guidonia Montecelio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche generali

Trattasi di un capannone industriale/artigianale con uffici di recente costruzione ma non ancora ultimato, costituito da due piani fuori terra con piani mezzanini destinati ad uffici. La porzione al piano terra ha accesso carrabile su Via Umberto Agnelli, mentre la parte rialzata al piano primo ha un doppio accesso carrabile, con rampa carraia, uno su Via Enzo Ferrari e uno su Via Umberto Agnelli.

La struttura portante è così composta:

- pilastri in C.A.V. gettati in opera;
- travi piane a doppia T in C.A.P.;
- travi di copertura in C.A.P. con finestrate shed;
- pannelli orizzontali granigliati in C.A.V. di spessore 20 cm.

Gli infissi esterni sono realizzati:

- finestre a sviluppo orizzontale in alluminio preverniciato nero che riprendono lo stile e la tipologia di quelli già installati nei capannoni esistenti nella zona;
- portoni del tipo sezionale e a libro per gli ingressi carrabili.

Composizione

Il capannone è composto da due piani fuori terra così composti:

2. Piano Terra – quota + 0,10 m:
 - Capannone industriale/artigianale – H = 6,80 m – 1.568,70 mq
 - Uffici – H = 3,30 m – 243,65 mq
 - Area parcheggio dipendenti – H = 2,95 m – 628,04 mq
3. Piano 1° Interpiano – quota + 3,80 m:
 - Uffici – H = 3,30 m – 240,24 mq
4. Piano Primo – quota + 7,50 m:
 - Capannone industriale/artigianale – H = 7,40 m – 1.585,37 mq
 - Uffici – H = 3,30 m – 243,65 mq
5. Piano 2° Interpiano – quota + 11,20 m:
 - Uffici – H = 3,30 m – 240,24 mq

All'interno le due porzioni di capannone sono allo stato grezzo con la sola pavimentazione del tipo industriale in c.a., privi di qualsiasi impianto. Mentre le porzioni destinate ad uffici sono prive di tramezzature interne di divisione degli spazi interni, come previsto dal progetto autorizzato e anch'esse privi di qualsiasi impianto.

Tutto intorno insiste un'area ad oggi incolta a verde.

All'esterno sono presenti due corpi scala, di collegamento tra i vari piani degli uffici e dei laboratori e per accesso alla copertura.

Il fabbricato si presenta, nel suo complesso, in ottime condizioni di conservazione.

All. 2_Elaborato grafico

All. 5_Fotografie

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/09/1978 al 28/11/1988	**** Omissis ****	Impianto meccanografico del 01/09/1978			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/11/1988 al 22/11/1990	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO in atti dal 28/11/1988 (n. 21087)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/09/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1990 al 03/12/2002	**** Omissis ****	FRAZIONAMENTO del 22/11/1990 in atti dal 22/11/1990 (n. 299.2/1989)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			22/11/1990		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/12/2002 al 30/10/2020	**** Omissis ****	Cessione ramo d'azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ettore Agostino	03/12/2002	72511	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

All. 3_Visure catastali

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Roma - Roma 2 aggiornate al 08/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 22/02/2010
Reg. gen. 11034 - Reg. part. 2003
Importo: € 3.600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.800.000,00
Percentuale interessi: 2,943 %
Rogante: Mandato Raffaella
Data: 16/02/2010
N° repertorio: 36615
N° raccolta: 12302

Note: IMPORTO DEL MUTUO VERRA' EROGATO DALLA BANCA ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO AVENTE DURATA COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA " A ", IN UNA O PIU' SOLUZIONI MEDIANTE VERSAMENTI RATEALI. ENTRO TALE PERIODO DOVRANNO ESSERE ULTIMATI I LAVORI DI COSTRUZIONE DELLIMMOBILE FINANZIATO. IN DIFETTO, OVVERO QUALORA LE OPERE VENISSEMO REALIZZATE IN DIFFORMITA' DALLE NORME URBANISTICHE, LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI RISOLVERE IL CONTRATTO. 2) IL MUTUO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1) VIENE CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO, NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA, ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA, FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTT.1341 E 1342 COD.CIV. DELLE CLAUSOLE ONEROSI IN ESSO RIPORTATE, E DA ME NOTAIO, SOTTO LA LETTERA " B " AL PRESENTE ATTO, AFFINCHÉ NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CON RIFERIMENTO AL COMMA "M" DELL'ART. 2 DEL PREDETTO "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" LA BANCA AUTORIZZA LA PARTE MUTUATARIA A CONCEDERE IN LOCAZIONE PARTE O TOTALITA' DELLIMMOBILE FINANZIATO. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA " C " - FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE - IL DOCUMENTO DI SINTESI, NEL QUALE SONO RIPORTATE LE PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI E NORMATIVE DELLA PRESENTE OPERAZIONE". 3) IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO: - 2,25 (DUE VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, - IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI ALLO 0,693% (ZERO VIRGOLA SEICENTONOVANTATRE PER CENTO) - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 2,943% (DUE VIRGOLA NOVECENTOQUARANTATRE PER CENTO) ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. B) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 9.000,00 (NOVEMILA VIRGOLA ZERO ZERO); - IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 4.500,00 (QUATTROMILA CINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) CORRISPOSTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA PROPORZIONALMENTE ALLE SOMME VIA VIA EROGATE; - BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA

QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - SPESE DI AVVISATURA (PREVISTE QUALORA IL PAGAMENTO DELLE RATE NON AVVENGA MEDIANTE ADDEBITO IN CONTO CORRENTE) IMPORTO PER RATA EURO 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO); - SPESE DI INCASSO RATA EURO 6,00 (SEI VIRGOLA ZERO ZERO); C) IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB) D PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) CORRISPONDE AL 2,9061% (DUE VIRGOLA NOVE MILA SESSANTUNO PER CENTO). LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. 4) LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO - DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE - RISULTANTI DALLA TABELLA 'SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE, ALLEGATA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "D" DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, NONCHE' LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3, LETTERA B), AD ECCEZIONE DELLE SPESE ISTRUTTORIE, RISPETTANDO IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TESTO UNICO BANCARIO; IL CLIENTE APPROVA SPECIFICAMENTE TALE FACOLTA' DELLA BANCA AI SENSI DELL'ART. 117, COMMA 5 DEL CITATO TESTO UNICO. 5) IL CLIENTE SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, LE SOMME TUTTE DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIVOGLIA ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000 (CLAUSOLA NON OPERANTE IN CASO DI FINANZIAMENTI CONCESSI A PERSONE FISICHE CHE AGISCONO PER SCOPI ESTRANEI ALL'ATTIVITA' IMPRENDITORIALE O PROFESSIONALE EVENTUALMENTE SVOLTA). L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DELL'ATTO DI FINANZIAMENTO NON POTRA' ESSERE RITARDATO NEPPURE NEL CASO IN CUI IL CLIENTE E/O I GARANTI SOLLEVASSERO CONTESTAZIONE IN VIA GIUDIZIARIA O STRAGIUDIZIARIA. 6) IL RIMBORSO DEL MUTUO VERRA' ESEGUITO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 34 (TRENTAQUATTRO) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE), COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 10.005,37 (DIECIMILA CINQUE VIRGOLA TRENTASETTE) SCADENTI LA PRIMA IL 31 DICEMBRE 2011 E L'ULTIMA IL 31 MARZO 2020 COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE FIRMATO DALLE PARTI, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA " A " PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3) LETT. A), A DECORRERE DA OGGI FINO AL 30 SETTEMBRE 2011 GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA DALLA PARTE MUTUATARIA IN VIA POSTICIPATA MEDIANTE RIMBORSO DI N SETTE RATE, SCADENTI COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO. ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEGLI ULTERIORI IMPORTI LA BANCA PROVVEDERA' A MODIFICARE L'AMMONTARE DELLE RATE IN RELAZIONE ALLE SOMME EFFETTIVAMENTE E COMPLESSIVAMENTE EROGATE, SECONDO QUANTO PRECISATO NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, DANDONE COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA', MA NON L'OBLIGO, DI ADDEBITARE ALLE SINGOLE SCADENZE, SUL CONTO CORRENTE CHE LA STESSA PARTE MUTUATARIA INTRATTIENE PRESSO LA BANCA MUTUANTE, LE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, ANCHE ALLO SCOPERTO; ANALOGAMENTE LA BANCA HA FACOLTA' DI PROVVEDERE PER IL RECUPERO DI OGNI ALTRO IMPORTO AD ESSA DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO. 7) IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO, AI TERMINI DI CUI ALL'ART. 10 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, OLTRE AL CAPITALE, GLI INTERESSI E GLI ALTRI ONERI MATURATI, SECONDO LE MODALITA' DA CONVENIRSI CON LA BANCA STESSA: - UN COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI ALL'1,00% (UNO VIRGOLA ZERO ZERO PER

CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE ESTINTO IN LINEA CAPITALE, CORRISPONDENTE A EURO 10 PER MILLE (1.000X1,00:100). - PER CONTEGGI DI ANTICIPATA ESTINZIONE, TOTALE O PARZIALE: EURO 0,00 (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO). 7 BIS) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.39, 6 COMMA DEL T.U. 385/93, LA PARTE MUTUATARIA SI RISERVA FIN D'ORA DI RICHIEDERE LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO ED IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, CHE SARANNO EFFETTUATI IN RELAZIONE ALLA PERCENTUALE DEL MUTUO CONCESSO ED AL VALORE DELLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI RICONOSCIUTO DALLA BANCA; SARANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SOLE SPESE NOTARILI PER LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO E PER IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA SIN DORA, A PENA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, AI SENSI E CON GLI EFFETTI PREVISTI ALL'ART. 9) DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO, A NON APPLICARE COMMISSIONI O PROVVIGIONI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI PER LA SUDDIVISIONE DEL MUTUO IN QUOTE E PER IL FRAZIONAMENTO DELLO STESSO. RIMANGONO FERME LE COMMISSIONI PER ACCOLLO DEL FINANZIAMENTO COME INDICATE NELL'ALLEGATO SUB " D " AL PRESENTE ATTO. 8) PREMESSO CHE - AI SENSI DEL 4 COMMA DELL'ART.39 DEL T.U. 385/93 - L'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO NON E' ASSOGETTATA A REVOCATORIA FALLIMENTARE QUANDO SIA STATA ISCRITTA 10 GIORNI PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CHE AI PAGAMENTI EFFETTUATI A FRONTE DELL'OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.67 DEL R.D. 16/3/42 N.267, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 3.600.000,00 (TRE MILIONI SEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DIMORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANTALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO", LA DITTA (SOCIETA') - "TIBURTINO DUE FASHION S.R.L.", DATORE DI IPOTECA, MENTRE GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA', DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA; CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DI: - IPOTECA IN RINNOVAZIONE PRESSO LA CONSERVATORIA DI ROMA 2 IN DATA 5 SETTEMBRE 2005 AL N. 16771 DI FORMALITA' A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI NOVARA S.C.A R.L., IPOTECA FORMALE E PRIVA DI EFFICACIA IN QUANTO IL RINNOVO SI RIFERISCE A PRECEDENTE ISCRIZIONE PRESSO LA MEDESIMA CONSERVATORIA DEL 7 SETTEMBRE 1985, N. 2641 DI FORMALITA', FORMALITA' QUEST'ULTIMA PER LA QUALE E' STATO EMESSO ORDINE DI CANCELLAZIONE DAL TRIBUNALE DI AVEZZANO IN DATA 17 OTTOBRE 1989, CRON. 287, PERTANTO LA PARTE DATRICE DI IPOTECA PROVVEDERA' A PROPRIA CURA E SPESE ALLA CANCELLAZIONE DELLA FORMALITA' N. 16771; CONCEDE IPOTECA ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUEANDA A MENTE DELL'ART.2811 COD.CIV. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL 1 GRADO, E NEL TERMINE DI 30 GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 9) IL PRESENTE CONTRATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART.15, TITOLO IV DEL D.P.R. 29/9/73 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. 10) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO,

PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 11) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AGLI EFFETTI DELL'ART.2839 COD.CIV. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN LODI VIA POLENGHI LOMBARDO N. 13. 12) LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL NOTAIO ROGANTE PROVVEDERA' A FORNIRE ALLA STESSA, COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO MUNITA DEGLI ESTREMI DELLA AVVENUTA REGISTRAZIONE E DELLE ESEGUITE FORMALITA' DI ISCRIZIONE O ANNOTAMENTO. LE SPESE RELATIVE ALLA COPIA ESECUTIVA DEL CONTRATTO PER LA BANCA CREDITRICE, E DI UN EVENTUALE ULTERIORE ATTO NOTARILE PER ACCERTARE L'ESATTA CORRISPONDENZA DELL'ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IPOTECATA CON I DATI CENSUARI CHE IDENTIFICHERANNO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO LA PROPRIETA' STESSA, FARANNO CARICO ALLA PARTE MUTUATARIA. 13) LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI NON ESSERSI AVVALSA DEL DIRITTO DI OTTENERE UNA COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEA PER LA STIPULA. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE: * IN COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)), LOCALITA' TAVERNELLE, P.I.P. TAVERNELLE A, E PRECISAMENTE: * APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO COME LOTTO 18 DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 5.797; RIPORTATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE CENSUARIO DI GUIDONIA MONTECELIO, SEZIONE MARCO SIMONE, UTE DI ROMA, FOGLIO 12, PARTICELLE 185 E 200.

2. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Roma il 02/08/2011

Reg. gen. 43116 - Reg. part. 8499

Importo: € 900.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Percentuale interessi: 3,999 %

Rogante: Mandato Raffaella

Data: 28/07/2011

N° repertorio: 38817

N° raccolta: 13684

Note: LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA DI RISOLVERE IL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A: - DARE PROVA, NEI MODI PREVISTI, DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA NEL GRADO PREVISTO CONTRATTUALMENTE (OVVERO PROVA DELL'AVVENUTA COSTITUZIONE DEL PEGNO NEI MODI E TERMINI RICHIESTI DALLA BANCA); - PRESENTARE REGOLARE POLIZZA DI ASSICURAZIONE INCENDIO E SCOPPIO, CON COPERTURA MINIMA DI EURO 2.198.732,02 (DUE MILIONI CENTONOVANTOTTOMILA SETTECENTOTRENTADUE VIRGOLA ZERO DUE) DEBITAMENTE VINCOLATA A FAVORE DELLA BANCA. DETTE SOMME VERRANNO RESE DISPONIBILI ALLA PARTE MUTUATARIA, AL NETTO DELLE SPESE E DEGLI ONERI A CARICO DELLA MEDESIMA SECONDO QUANTO CONTRATTUALMENTE PREVISTO, MEDIANTE ACCREDITO DEL CORRISPONDENTE IMPORTO, PARI A EURO 450.000,00 (QUATTROCENTOCINQUANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SUL PROPRIO CONTO CORRENTE N.570 IN ESSERE PRESSO LA DIPENDENZA 2180 SOLO DOPO LADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE AL COMMA PRECEDENTE. E' INTESO CHE, QUALORA NEL TERMINE CONTRATTUALMENTE PREVISTO NON VENGA DATA LA PROVA DELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI SOPRA PREVISTI QUALE CONDIZIONE PER LO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO CAUZIONALE O PER LEROGAZIONE DELLE SOMME CONCESSE A MUTUO, OVVERO OVE IN UN MOMENTO ANTECEDENTE LO SVINCOLO, LEROGAZIONE O IL RICONOSCIMENTO DELLA DISPONIBILITA' DELLA SOMMA A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA EMERGESSERO CIRCOSTANZE DI FATTO O SI SCOPRISSERO VIZI NEI DOCUMENTI CHE SE SI FOSSERO CONOSCIUTI O VERIFICATI PRIMA AVREBBERO IMPEDITO LA CONCESSIONE DEL MUTUO, LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' - A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO E MEDIANTE SEMPLICE COMUNICAZIONE SCRITTA - DI RITENERE RISOLTO IL CONTRATTO DI MUTUO E UTILIZZARE IL DEPOSITO SUDDETTO PER L'ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, ADDEBITANDO ALTRESI' ALLA PARTE MUTUATARIA OGNI

ULTERIORE SPESA ED ONERE NASCENTE DAL CONTRATTO. 2) IL MUTUO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1) VIENE CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO, NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA, ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA, FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTT.1341 E 1342 COD.CIV. DELLE CLAUSOLE ONEROSE IN ESSO RIPORTATE, E DA ME NOTAIO, SOTTO LA LETTERA "B" AL PRESENTE ATTO, AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C" - FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE - IL DOCUMENTO DI SINTESI, NEL QUALE SONO RIPORTATE LE PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI E NORMATIVE DELLA PRESENTE OPERAZIONE. 3) IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO: - 2,5 (DUE VIRGOLA CINQUE) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, - IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 1,499 (UNO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTANOVE)% - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 3,999 (TRE VIRGOLA NOVECENTONOVANTANOVE) %, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE TRIMESTRALMENTE . NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. B) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 4.500,00 (QUATTROMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO); - IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 1.125,00 (MILLECENTOVENTICINQUE VIRGOLA ZERO ZERO) CORRISPOSTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA PROPORZIONALMENTE ALLE SOMME VIA VIA EROGATE; - BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - SPESE DI AVVISATURA (PREVISTE QUALORA IL PAGAMENTO DELLE RATE NON AVVENGA MEDIANTE ADEBITO IN CONTO CORRENTE) IMPORTO PER RATA EURO 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO); - SPESE DI INCASSO RATA EURO 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO); - PENALE PER MANCATA EROGAZIONE: COMMISSIONE DELLO 0 (ZERO) % DEL CAPITALE NON EROGATO C) IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB) D PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) CORRISPONDE AL L'8,1931 (OTTO VIRGOLA MILLENOVECENTOTRENTUNO) %. LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. 4) LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO - DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE - RISULTANTI DALLA TABELLA "SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, NONCHE' LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3, LETTERA B), AD ECCEZIONE DELLE SPESE ISTRUTTORIE, RISPETTANDO IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO SFAVOREVOLE AL CLIENTE LE

PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI, AI SENSI DELL'ART. 118 DEL TESTO UNICO BANCARIO; IL CLIENTE APPROVA SPECIFICAMENTE TALE FACOLTA' DELLA BANCA AI SENSI DELL'ART. 117, COMMA 5 DEL CITATO TESTO UNICO. 5) IL CLIENTE SI OBBLIGA A RIMBORSARE, ALLE DATE FISSATE, LE SOMME TUTTE DOVUTE IN DIPENDENZA DEL MUTUO CONCESSO. SARANNO CONTEGGIATI, SULL'IMPORTO COMPLESSIVAMENTE DOVUTO, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE PREVISTA, DAL GIORNO DEL DOVUTO PAGAMENTO E FINO A QUELLO DEL PAGAMENTO EFFETTIVO, IN CASO DI: - MANCATO PAGAMENTO A SCADENZA DELLE PREVISTE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO; - CESSAZIONE DEL RAPPORTO, IN SEGUITO A DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, O PER QUALSIVOGLIA ALTRA CAUSA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE MUTUATARIA APPROVA SPECIFICAMENTE LA PRESENTE CLAUSOLA AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA DELIBERA CICR DEL 9.2.2000. L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI ASSUNTI IN FORZA DELL'ATTO DI FINANZIAMENTO NON POTRA' ESSERE RITARDATO NEPPURE NEL CASO IN CUI IL CLIENTE E/O I GARANTI SOLLEVASSERO CONTESTAZIONE IN VIA GIUDIZIARIA O STRAGIUDIZIARIA. 6) IL RIMBORSO DEL MUTUO VERRA' ESEGUITO DALLA PARTE MUTUATARIA MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 36 (TRENTASEI) RATE TRIMESTRALI POSTICIPATE CALCOLATE SECONDO IL METODO DELL'AMMORTAMENTO PROGRESSIVO (O FRANCESE) , COMPRENSIVE DI IMPORTO CAPITALE E DI INTERESSI, ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 1.663,64 (MILLESEICENTOSessantatré virgola sessantaquattro) SCADENTI LA PRIMA IL 31/12/2012 E L'ULTIMA IL 30/9/2021 COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE FIRMATO DALLE PARTI, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A" PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, OMESSANE LA LETTURA PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI. PRIMA DELL'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO, LA PARTE MUTUATARIA FARA' LUOGO AL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3) LETT. A), A DECORRERE DA OGGI FINO AL 30/9/2012. GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI ALLA BANCA DALLA PARTE MUTUATARIA IN VIA POSTICIPATA MEDIANTE RIMBORSO DI N. 5 (CINQUE) RATE, SCADENTI COME SPECIFICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO. ALL'ATTO DELL'EROGAZIONE DEGLI ULTERIORI IMPORTI LA BANCA PROVVEDERA' A MODIFICARE L'AMMONTARE DELLE RATE IN RELAZIONE ALLE SOMME EFFETTIVAMENTE E COMPLESSIVAMENTE EROGATE, SECONDO QUANTO PRECISATO NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA, DANDONE COMUNICAZIONE SCRITTA ALLA PARTE MUTUATARIA. LA BANCA HA LA FACOLTA', MA NON L'OBLIGO, DI ADDEBITARE ALLE SINGOLE SCADENZE, SUL CONTO CORRENTE CHE LA STESSA PARTE MUTUATARIA INTRATTIENE PRESSO LA BANCA MUTUANTE, LE RATE DI RIMBORSO DEL MUTUO, ANCHE ALLO SCOPERTO; ANALOGAMENTE LA BANCA HA FACOLTA' DI PROVVEDERE PER IL RECUPERO DI OGNI ALTRO IMPORTO AD ESSA DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO. 7) IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO, A' TERMINI DI CUI ALL'ART. 10 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, OLTRE AL CAPITALE, GLI INTERESSI E GLI ALTRI ONERI MATURATI, SECONDO LE MODALITA' DA CONVENIRSI CON LA BANCA STESSA: - UN COMPENSO ONNICOMPRESIVO PARI AL 0% (ZERO PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE ESTINTO IN LINEA CAPITALE, CORRISPONDENTE A EURO 0,0 (ZERO VIRGOLA ZERO) PER MILLE (1.000 (MILLE) X 0 (ZERO) :100 (CENTO)); - PER CONTEGGI DI ANTICIPATA ESTINZIONE, TOTALE O PARZIALE: EURO 125,00 (CENTOVENTICINQUE VIRGOLA ZERO ZERO). 7 BIS) AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.39, 6 COMMA DEL T.U. 385/93, LA PARTE MUTUATARIA SI RISERVA FIN D'ORA DI RICHIEDERE LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO ED IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, CHE SARANNO EFFETTUATI IN RELAZIONE ALLA PERCENTUALE DEL MUTUO CONCESSO ED AL VALORE DELLE SINGOLE PORZIONI IMMOBILIARI RICONOSCIUTO DALLA BANCA; SARANNO A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SOLE SPESE NOTARILI PER LA SUDDIVISIONE IN QUOTE DEL MUTUO ED PER IL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA SIN DORA, A PENA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, AI SENSI E CON GLI EFFETTI PREVISTI ALL'ART. 9) DEL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO, A NON APPLICARE COMMISSIONI O PROVVIGIONI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI PER LA SUDDIVISIONE DEL MUTUO IN QUOTE E PER IL FRAZIONAMENTO DELLO STESSO. RIMANGONO FERME LE COMMISSIONI PER ACCOLLO DEL FINANZIAMENTO COME INDICATE NELL'ALLEGATO SUB "D" AL PRESENTE ATTO. 8) PREMESSO CHE - AI SENSI DEL 4 COMMA DELL'ART.39 DEL T.U. 385/93 - L'IPOTECA A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO NON E' ASSOGGETTATA A REVOCATORIA FALLIMENTARE QUANDO SIA STATA ISCRITTA 10 (DIECI) GIORNI PRIMA DELLA PUBBLICAZIONE DELLA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO E CHE AI PAGAMENTI EFFETTUATI A FRONTE DELL'OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO NON SI APPLICANO LE

DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.67 DEL R.D. 16/3/42 N.267, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 900.000,00 (NOVECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DIMORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANTALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO", LA DITTA (SOCIETA') "TIBURTINO DUE FASHION S.R.L." MENTRE GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA', DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA; CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DI: - IPOTECA DI EURO 3.600.000,00 (TREMILIONISEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 IN DATA 22 FEBBRAIO 2010 AL N. 11034 D'ORDINE E N. 2003 PARTICOLARE; CONCEDE IPOTECA ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUIENDA A MENTE DELL'ART.2811 COD.CIV.. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL 2 GRADO, E NEL TERMINE DI 30 (TRENTA) GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 9) IL PRESENTE CONTRATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART.15, TITOLO IV DEL D.P.R. 29/9/73 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. 10) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 11) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AGLI EFFETTI DELL'ART.2839 COD.CIV. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN LODI VIA POLENGHI LOMBARDO N.13. 12) LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL NOTAIO ROGANTE PROVVEDERA' A FORNIRE ALLA STESSA, COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO MUNITA DEGLI ESTREMI DELLA AVVENUTA REGISTRAZIONE E DELLE ESEGUITE FORMALITA' DI ISCRIZIONE O ANNOTAMENTO. LE SPESE RELATIVE ALLA COPIA ESECUTIVA DEL CONTRATTO PER LA BANCA CREDITRICE, E DI UN EVENTUALE ULTERIORE ATTO NOTARILE PER ACCERTARE L'ESATTA CORRISPONDENZA DELL'ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IPOTECATA CON I DATI CENSUARI CHE IDENTIFICHERANNO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO LA PROPRIETA' STESSA, FARANNO CARICO ALLA PARTE MUTUATARIA. 13) LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI NON ESSERSI AVVALSA DEL DIRITTO DI OTTENERE UNA COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEA PER LA STIPULA, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE: * IN COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)), LOCALITA' TAVERNELLE, P.I.P. TAVERNELLE A, E PRECISAMENTE: * APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO COME LOTTO 18 DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 5.797.

3. **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Roma il 02/08/2011
Reg. gen. 43117 - Reg. part. 8500

Importo: € 600.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Percentuale interessi: 4,499 %
Rogante: Mandato Raffaella
Data: 28/07/2011
N° repertorio: 38818
N° raccolta: 13685

Note: 1) LA BANCA MUTUANTE CONCEDE, AI SENSI DELL'ART.38 E SEGUENTI DEL T.U. 385/93, ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE ACCETTA, UN MUTUO A MEDIO TERMINE PER L'IMPORTO DI EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DA ESTINGUERSI IN MESI 120 (CENTOVENTI) DA OGGI, OLTRE ALL'EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, DA INTENDERSI CON ASSUNZIONE DI IMPEGNO A FERMO DA PARTE DELLA BANCA SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 9 DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI", GARANTITO DA ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA DI 3 GRADO SUI BENI DI SEGUITO DESCRITTI DI PROPRIETA' DI TIBURTINO DUE FASHION SRL. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA CHE IL MUTUO E' STATO RICHiesto PER LA COSTRUZIONE DI IMPIANTO FOTOVOLTAICO SULL'IMMOBILE DI SUA PROPRIETA' POSTO IN GUIDONIA MONTECELIO CHE SI OBBLIGA AD ULTIMARE ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PER LA REALIZZAZIONE DI TALE SCOPO IL MUTUO VIENE ACCORDATO DALLA BANCA. 1.1) LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI RICEVERE, SULL'IMPORTO GLOBALE DEL MUTUO DI EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), QUI ALL'ATTO MEDIANTE ACCREDITO SUL PROPRIO CONTO CORRENTE N.570 IN ESSERE PRESSO LA DIPENDENZA 2180 LA SOMMA DI EURO 60.000,00 (SESSANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO), DELLA QUALE RILASCIÀ ORA, COL PRESENTE ATTO, AMPIA E LIBERATORIA QUIETANZA, RICONOSCENDOSI PER CIO' STESSO DEBITRICE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MUTUANTE ED OBBLIGATA AL RIMBORSO SECONDO QUANTO PREVISTO NEL SUCCESSIVO ART. 3). 1.2) IL RESIDUO IMPORTO DEL MUTUO VERRA' EROGATO DALLA BANCA ENTRO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO AVENTE DURATA COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "A", IN UNA O PIU' SOLUZIONI MEDIANTE VERSAMENTI RATEALI. QUANTO AD EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA/00) PARI AL 40% (QUARANTA PER CENTO) DEL COMPLESSIVO FINANZIAMENTO, UNA VOLTA TERMINATA L'INSTALLAZIONE DELL'IMPIANTO CERTIFICATA DAL DIRETTORE TECNICO; I RESTANTI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA/00) PARI AL 40% (QUARANTA PER CENTO) ALLA CONVENZIONE DEL GSE. ENTRO TALE PERIODO DOVRANNO ESSERE ULTIMATI I LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO SULL'IMMOBILE FINANZIATO. IN DIFETTO, OVVERO QUALORA LE OPERE VENISSE RO REALIZZATE IN DIFFORMITA DALLE NORME URBANISTICHE, LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA DI RISOLVERE IL CONTRATTO. LA PARTE MUTUATARIA SI IMPEGNA A: - DARE PROVA, NEI MODI PREVISTI, DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA NEL GRADO PREVISTO CONTRATTUALMENTE; - PRESENTARE REGOLARE POLIZZA DI ASSICURAZIONE INCENDIO E SCOPPIO, CON COPERTURA MINIMA DI E. 2.198.732,02 (DUE MILIONI CENTONOVANTOTTOMILA SETTECENTOTRENTADUE VIRGOLA ZERO DUE) DEBITAMENTE VINCOLATA A FAVORE DELLA BANCA; DETTE SOMME VERRANNO RESE DISPONIBILI ALLA PARTE MUTUATARIA, AL NETTO DELLE SPESE E DEGLI ONERI A CARICO DELLA MEDESIMA SECONDO QUANTO CONTRATTUALMENTE PREVISTO, MEDIANTE ACCREDITO DEL CORRISPONDENTE IMPORTO, PARI A EURO 300.000,00 (TRECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SUL PROPRIO CONTO CORRENTE N.570 IN ESSERE PRESSO LA DIPENDENZA 2180 SOLO DOPO LADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI PREVISTE AL COMMA PRECEDENTE. E' INTESO CHE, QUALORA NEL TERMINE CONTRATTUALMENTE PREVISTO NON VENGA DATA LA PROVA DELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI SOPRA PREVISTI QUALE CONDIZIONE PER LO SVINCOLO DELLE SOMME COSTITUITE IN DEPOSITO CAUZIONALE O PER LEROGAZIONE DELLE SOMME CONCESSE A MUTUO, OVVERO OVE IN UN MOMENTO ANTECEDENTE LO SVINCOLO, LEROGAZIONE O IL RICONOSCIMENTO DELLA DISPONIBILITA' DELLA SOMMA A FAVORE DELLA PARTE MUTUATARIA EMERGESSERO CIRCOSTANZE DI FATTO O SI SCOPRISSERO VIZI NEI DOCUMENTI CHE SE SI FOSSERO CONOSCIUTI O VERIFICATI PRIMA AVREBBERO IMPEDITO LA CONCESSIONE DEL MUTUO, LA BANCA AVRA' LA FACOLTA' - A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO E MEDIANTE SEMPLICE COMUNICAZIONE SCRITTA - DI RITENERE RISOLTO IL CONTRATTO DI MUTUO E UTILIZZARE IL DEPOSITO SUDDETTO PER L'ESTINZIONE DEL MUTUO STESSO, ADDEBITANDO ALTRESI' ALLA PARTE MUTUATARIA OGNI



ULTERIORE SPESA ED ONERE NASCENTE DAL CONTRATTO. 2) IL MUTUO DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1) VIENE CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO FONDIARIO, NONCHE' DI TUTTE LE ALTRE NORME CHE POTRANNO ESSERE IN FUTURO EMANATE IN MATERIA, ED E' REGOLATO DALLE CONDIZIONI E DAI PATTI CONTENUTI NEL PRESENTE CONTRATTO E NEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO PER I FINANZIAMENTI IPOTECARI" CHE, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE, SI ALLEGA, FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI, ANCHE PER APPROVAZIONE SPECIFICA AGLI EFFETTI DEGLI ARTT.1341 E 1342 COD.CIV. DELLE CLAUSOLE ONEROSE IN ESSO RIPORTATE, E DA ME NOTAIO, SOTTO LA LETTERA "B" AL PRESENTE ATTO, AFFINCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. CONFORMEMENTE ALLE NORME IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, DI CUI ALLA DELIBERA DEL COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO DEL 4 MARZO 2003 E ALLE SUCCESSIVE ISTRUZIONI DI VIGILANZA DELLA BANCA D'ITALIA, SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "C" - FIRMATO DALLE PARTI CONTRAENTI E DA ME NOTAIO, PREVIA DISPENSA DALLA LETTURA DATAMI DALLE PARTI CONTRAENTI IN QUANTO NOTO E CONVENUTO TRA LE STESSE - IL DOCUMENTO DI SINTESI, NEL QUALE SONO RIPORTATE LE PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI E NORMATIVE DELLA PRESENTE OPERAZIONE". 3) IL MUTUO E' REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE DI SEGUITO RIPORTATE: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO: - 3 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 MESI, MEDIA % MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11, ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE), DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, - IL CUI VALORE E' ATTUALMENTE PARI AL 1,499% (UNO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTANOVE PER CENTO) - E QUINDI ALLA DATA ODIERNA NELLA MISURA DEL 4,499% (QUATTRO VIRGOLA QUATTROCENTONOVANTANOVE PER CENTO), ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE SEMESTRALMENTE. NEL MESE IN CORSO VIENE APPLICATA LA MEDIA DEL MESE PRECEDENTE. IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE. QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. - TASSO DI MORA: IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE COME SOPRA APPLICATO IN VIGORE IL DECIMO GIORNO LAVORATIVO DELLA QUINDICINA (DEL MESE) ANTECEDENTE LA SCADENZA DELLA RATA. B) SONO INOLTRE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA LE SEGUENTI CONDIZIONI E SPESE: - PER ISTRUTTORIA PARI A EURO 3.000,00 (TRE MILA VIRGOLA ZERO ZERO); - IMPOSTA SOSTITUTIVA EX DPR 601/73, NELLA MISURA DI EURO 750,00 (SETTECENTOCINQUANTA VIRGOLA ZERO ZERO) CORRISPOSTE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA PROPORZIONALMENTE ALLE SOMME VIA VIA EROGATE; - BOLLI POSTALI, IMPOSTE DIVERSE DA QUELLE SOPRAINDICATE, IN MISURA COME PER LEGGE; - SPESE DI AVVISATURA (PREVISTE QUALORA IL PAGAMENTO DELLE RATE NON AVVENGA MEDIANTE ADDEBITO IN CONTO CORRENTE) IMPORTO PER RATA EURO 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO); - SPESE DI INCASSO RATA EURO 3,00 (TRE VIRGOLA ZERO ZERO); - PENALE PER MANCATA EROGAZIONE: COMMISSIONE DELLO 2,5 (DUE VIRGOLA CINQUE) PER CENTO DEL CAPITALE NON EROGATO C) IL CONTRATTO E' INOLTRE REGOLATO ALLE CONDIZIONI ECONOMICHE RIPORTATE NELLA "TABELLA SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE", ALLEGATA AL PRESENTE ATTO SUB) D PER FORMARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE. LISC (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) CORRISPONDE ALL'11,3982 (UNDICI VIRGOLA TRE MILANOVECENTOOTTANTADUE) PER CENTO. LE SOMME DOVUTE IN CORSO DI RAPPORTO, SARANNO PAGATE DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA, OVE NON DIVERSAMENTE PREVISTO, MEDIANTE MAGGIORAZIONE, PER IL CORRISPONDENTE IMPORTO, DELL'AMMONTARE DELLE RATE DI RIMBORSO. 4) LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL MUTUO - DIVERSE DAL TASSO DI INTERESSE- RISULTANTI DALLA TABELLA 'SPESE ED ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE, ALLEGATA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA "D" DI CUI COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, NONCHE' LE CONDIZIONI ECONOMICHE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 3, LETTERA B), AD ECCEZIONE DELLE SPESE ISTRUTTORIE, RISPETTANDO IN CASO DI VARIAZIONI IN SENSO

17 di 24

EFFETTUATI A FRONTE DELL'OPERAZIONE DI CREDITO FONDIARIO NON SI APPLICANO LE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART.67 DEL R.D. 16/3/42 N.267, A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL PRESENTE CONTRATTO DI MUTUO DALLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA VERSO LA BANCA - IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI E/O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DELL'OPERAZIONE DI MUTUO, OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA - ED IN PARTICOLARE A GARANZIA DEL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO IN DIPENDENZA DELLA PRESENTE OPERAZIONE E FINO ALLA CONCORRENZA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 600.000,00 (SEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), CHE GARANTISCE LA RESTITUZIONE DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME CONTRATTUALMENTE DETERMINATI ALL'ART. 6, E L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DIMORA NELLA MISURA CONTRATTUALMENTE STABILITA ALL'ART 3, QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO, DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, I RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTO CONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANTALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE E DEL CONTRATTO DI MUTUO", LA DITTA (SOCIETA') "TIBURTINO DUE FASHION S.R.L." MENTRE GARANTISCE L'ESCLUSIVA E PIENA PROPRIETA', DEGLI IMMOBILI DESCRITTI DI SEGUITO, ED ASSICURA LA LIBERTA' DEI BENI MEDESIMI DA QUALSIASI GRAVAME PREGIUDIZIEVOLE ED IN PARTICOLARE DA IPOTECHE, PRIVILEGI, TRASCRIZIONI DI QUALSIASI NATURA; CANONI E LIVELLI COMUNQUE VANTATI DA TERZI, AD ECCEZIONE DI: - IPOTECA DI EURO 3.600.000,00 (TREMILIONISEICENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA, ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2 IN DATA 22 FEBBRAIO 2010 AL N. 11034 D'ORDINE E N. 2003 PARTICOLARE: - IPOTECA ISCRIVENDA IN FORZA DI ATTO A MIO ROGITO IN DATA ODIERNA, REP.38817, IN CORSO DI REGISTRAZIONE PERCHE' NEI TERMINI, PER EURO 900.000,00 (NOVECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) A FAVORE DELLA BANCA ED A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA; CONCEDE IPOTECA ALLA BANCA MUTUANTE, CHE ACCETTA, SUI BENI DESCRITTI IN CALCE AL PRESENTE CONTRATTO CON OGNI LORO ACCESSIONE E PERTINENZA ATTUALE O FUTURA E FABBRICA ATTUALE E/O COSTRUIENDA A MENTE DELL'ART.2811 COD.CIV. L'IPOTECA DI CUI SOPRA DOVRA' CONSEGUIRE IL 3 GRADO, E NEL TERMINE DI 30 GIORNI, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' FORNIRE ALLA BANCA LA CERTIFICAZIONE DEL COMPETENTE CONSERVATORE RIGUARDANTE L'AVVENUTA ISCRIZIONE, NONCHE' LA DICHIARAZIONE NOTARILE ATTESTANTE IL GRADO CONSEGUITO E COPIA DELL'ATTO DI MUTUO IN FORMA ESECUTIVA. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93 SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. 9) IL PRESENTE CONTRATTO FRUISCE DEL TRATTAMENTO TRIBUTARIO PREVISTO DALL'ART.15, TITOLO IV DEL D.P.R. 29/9/73 N.601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. 10) TUTTE LE CLAUSOLE DEL PRESENTE CONTRATTO, PREMESSE ED ALLEGATI COMPRESI, SONO ESSENZIALI ED INSCINDIBILI; AGGIUNTE E MODIFICHE ALLE PATTUZIONI QUI CONTENUTE NON POSSONO ESSERE PROVATE CHE PER ISCRITTO. 11) PER OGNI EFFETTO DEL PRESENTE CONTRATTO LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. SALVO DIVERSA COMUNICAZIONE SCRITTA, L'INVIO DI LETTERE, LE EVENTUALI NOTIFICHE E QUALUNQUE ALTRA DICHIARAZIONE O COMUNICAZIONE DELLA BANCA SARANNO FATTE ALLA PARTE MUTUATARIA CON PIENO EFFETTO PRESSO TALE DOMICILIO. AGLI EFFETTI DELL'ART.2839 COD.CIV. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN LODI VIA POLENGHI LOMBARDO N.13. 12) LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE IL NOTAIO ROGANTE PROVVEDERA' A FORNIRE ALLA STESSA, COPIA AUTENTICA DEL PRESENTE CONTRATTO MUNITA DEGLI ESTREMI DELLA AVVENUTA REGISTRAZIONE E DELLE ESEGUITE FORMALITA' DI ISCRIZIONE O ANNOTAMENTO. LE SPESE RELATIVE ALLA COPIA ESECUTIVA DEL CONTRATTO PER LA BANCA CREDITRICE, E DI UN EVENTUALE ULTERIORE ATTO NOTARILE PER ACCERTARE L'ESATTA CORRISPONDENZA DELL'ATTUALE DESCRIZIONE CATASTALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE IPOTECATA CON I DATI CENSUARI CHE IDENTIFICHERANNO NEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO LA PROPRIETA' STESSA, FARANNO CARICO ALLA PARTE MUTUATARIA. 13) LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA DI NON ESSERSI AVVALSA DEL DIRITTO DI OTTENERE UNA COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEA PER LA STIPULA. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE: * IN COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM)), LOCALITA' TAVERNELLE,

*P.I.P. TAVERNELLE A, E PRECISAMENTE: * APPEZZAMENTO DI TERRENO DISTINTO COME LOTTO 18 DELLA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 5.797 (CINQUEMILA SETTECENTONOVANTASETTE).*

Trascrizioni

1. Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Trascritto a Roma il 24/03/2006
Reg. gen. 17246 - Reg. part. 9265
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

2. Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 19/12/2023
Reg. gen. 69346 - Reg. part. 49854
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

3. Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Roma il 02/07/2024
Reg. gen. 36322 - Reg. part. 26768
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Note: IMMOBILE IN GUIDONIA MONTECELIO LOCALITA' TAVERNELLE COSII' IDENTIFICA TI: A) SEZ.URBANA MAR FOGLIO 12 PARTICELLA 741 PARTICELLA CORRISPONDENTE AL CATASTO TERRENI COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO AL FOGLIO 12 PARTI CELLA 741 DATI CLASSAMENTO F6 (COSTITUZIONE DEL 30.10.20 PRATICA RM 03 65390 IN ATTI DAL 30.10.20 ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO RM 0365385).

Annotazioni e iscrizioni

1. Sospensione temporanea del pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento del mutuo

Iscritto a Roma il 13/08/2015
Reg. gen. 34289 - Reg. part. 3858
Formalità a carico della procedura

2. Sospensione temporanea pagamento della quota capitale delle rate di ammortamento del mutuo

Iscritto a Roma il 13/08/2015
Reg. gen. 34288 - Reg. part. 3857
Formalità a carico della procedura

All. 6_Elenco note e note di trascrizione/iscrizione/annotamenti

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della presente, distinto in catasto alla Sez. MAR, foglio 12, part.IIa 741, è sito nella zona industriale Tavernelle di Guidonia Montecelio Via Luigi Einaudi sc.

Ricade in zona D, sottozona D1 "Impianti industriali ed assimilati", di PRG.

La zona D1 di cui all'art. 10, c. 2 delle NTA del PRG vigente, cita testuale: Questa sottozona è destinata a stabilimenti ed impianti industriali, depositi e magazzini nonché alle attrezzature di servizi generali inerenti.

Qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazioni di piani particolareggiati o di piani di lottizzazioni oggetto di convenzione.

Tali Piani dovranno essere redatti con il Comune in conformità a quanto è disposto per le zone D del D.M. 2 Aprile 1968, e in essi dovrà essere indicata la parte del territorio destinata a ciascun tipo di impianto.

Gli edifici industriali potranno sorgere su lotti non inferiori a metri quadrati 5.000, secondo le caratteristiche previste dai Piani particolareggiati.

In questa sottozona sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli impianti riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato e

avere distacchi dai confini pari almeno all'altezza dell'edificio principale, comunque in nessun caso inferiore a mt. 10 (app. P.R.G.).

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la costruzione del fabbricato sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 346 del 18/07/2008 Variante Licenza Edilizia n. 68 del 09/02/1977
- Variante ai sensi dell'art. 22, c. 2, del DPR n. 380/2001 e art. 6 della L. 443/2001 prot. n. 62415 del 05/08/2010.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Guidonia Montecelio (RM), a seguito di accesso agli atti, richiesta con prot. n. 6516 del 20/01/2025, ma non è stato reperire il fascicolo in quanto irreperibile.

La sola copia del progetto di variante è stata fornita dall'esecutato in fase di sopralluogo.

L'immobile non risulta essere ultimato e ad oggi il titolo edilizio risulta scaduto.

Le uniche piccole difformità riscontrate riguardano:

- diverso dimensionamento della struttura portante (pilastri);
- diverso posizionamento dei due corpi scala;
- diversa realizzazione delle aperture carrabili;
- diversa realizzazione della rampa carrabile.

Il tutto rientrando nelle tolleranze minime di cui all'art. 34-bis del DPR n. 380/2001.

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta essere parzialmente ultimato.

Per l'ultimazione del fabbricato, essendo il titolo decaduto, in quanto privo della comunicazione di fine lavori, sarà necessario richiedere un nuovo titolo abilitativo.

All. 7_Richiesta di accesso agli atti_Comune di Guidonia Montecelio

Interventi sanabili e relativi costi

Gli interventi eseguiti in difformità al titolo edilizio, potranno essere sanati con una SCIA in Sanatoria ai sensi dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001. Tali interventi riguardano:

- Diverso dimensionamento della struttura portante (pilastri);
- Diverso posizionamento dei due corpi scala;
- Diversa realizzazione delle aperture carrabili;
- Diversa realizzazione della rampa carrabile.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli interventi sopra citati sono:

1. Spese tecniche per la presentazione SCIA in Sanatoria - **€ 3.000,00**
2. Oblazioni e spese amministrative - **€ 1.800,00**

Gli interventi da eseguire per l'ultimazione del fabbricato, potranno essere effettuati con una SCIA ai sensi dell'art. 22 e 23 del DPR n. 380/2001. Tali interventi riguardano:

- Realizzazione delle tramezzature interne di divisione degli uffici;
- Realizzazione impianti elettrico, idraulico e termico;
- Opere di finitura interne ed esterne;
- Installazione ascensori;
- Opere di sistemazione esterna.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli interventi sopra citati sono:

1. Spese tecniche per la presentazione SCIA - **€ 3.000,00**
2. Spese amministrative - **€ 300,00**

Successivamente alla SCIA di cui sopra, andranno richieste le seguenti pratiche:

- Richiesta di autorizzazione e attestazione dell'allaccio in pubblica fognatura;

- Assegnazione numero civico;
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA);
- Accatastamento delle unità immobiliari.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione degli interventi sopra citati sono:

1. Spese tecniche per la presentazione allaccio in fogna - **€ 2.000,00**
2. Spese tecniche per la richiesta di numero civico - **€ 500,00**
3. Spese tecniche per la presentazione della SCA - **€ 1.500,00**
4. Spese amministrative - **€ 1.000,00**

Relativi costi per l'ultimazione del fabbricato

Le spese da sostenere per l'ultimazione del fabbricato, calcolate tramite computo metrico estimativo in base ai prezzi riportati sul Prezzario Regionale Lazio del 2023, sono:

1. Spese ultimazione fabbricato - **€ 620.111,24**

All. 8 _ Computo metrico estimativo

Il totale delle spese sopra elencate è di € 633.211,24

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.500,00

All. 9 _ Situazione contabile _ Consorzio PIP Tavernelle

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive e suoi dati metrici. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Guidonia Montecelio (RM) - Via Luigi Einaudi snc

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da un capannone prefabbricato sito all'interno della zona industriale Tavernelle nel Comune di Guidonia Montecelio in Via Luigi Einaudi sc. L'accesso al lotto avviene da tre passi carrai su due strade diverse, uno su Via Luigi Einaudi e due su Via Umberto Agnelli.

Il capannone è dislocato su due livelli con interposti tre piani mezzanini:

- Piano terra, quota 0,10 mt, destinato parte a laboratorio artigianale e parte ad uffici, con area di parcheggio dipendenti;
- Primo Interpiano, quota 3,80 mt, destinato ad uffici;
- Piano primo, quota 7,50 mt, destinato parte a laboratorio artigianale e parte ad uffici;
- Secondo Interpiano, quota 11,20 mt, destinato ad uffici.

L'immobile si presenta allo stato grezzo con la sola struttura prefabbricata in cemento armato e tamponature, in ottimo stato di conservazione.

In continuità del capannone al piano terra c'è una corte esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 741, Categoria C
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1).
Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

PARAMETRI DI STIMA UTILIZZATI

Per la determinazione del valore di mercato sono stati utilizzati i seguenti parametri:

1. Metodologia comparativa
2. Banca dati Agenzia delle Entrate – OMI
3. Borsino Immobiliare
4. Borsa Immobiliare Roma - BIR

1. Metodologia comparativa

L'indagine di mercato con la metodologia comparativa viene effettuata mediante la comparazione con immobili con caratteristiche simili situati nelle vicinanze.

€ 3.500.000,00 Metratura = 3.770,00 mq Costo al mq = $3.500.000,00 / 3.770 = € 928,38$ Link: https://www.immobiliare.it/annunci/98805482/?entryPoint=map#foto2 Fonte: Immobiliare.it	Capannone € 3.500.000,00 – 5+ locali – 3 bagni – 3.770 mq 
€ 2.650.000,00 Metratura = 2.824,00 mq Costo al mq = $2.650.000,00 / 2.824 = € 938,38$ Link: https://www.immobiliare.it/annunci/119275603/?entryPoint=map#foto1 Fonte: Immobiliare.it	Capannone € 2.650.000,00 – 4 locali – 3 bagni – 2.824 mq 

Pertanto avremmo un valore medio di mercato al metro quadro, pari a:

$$(928,38 + 938,38) / 2 = € 933,38/mq$$

2. Banca dati Agenzia delle Entrate - OMI

L'indagine di mercato tramite la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate viene effettuata mediante le quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed in particolare:

Anno 2024 – Semestre 2

Provincia Roma

Comune di Tivoli

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: E7

Microzona: 6

Tipologia	Stato Conservativo	Valori di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	Normale	500,00	700,00

Non essendo presente la zona produttiva del comune di Guidonia Montecelio, all'interno della banca dati, ho ritenuto opportuna prendere in considerazione quella limitrofa del comune di Tivoli:

Pertanto potremmo dare un valore di mercato al metro quadro, pari a **€ 700,00/mq**.

3. Borsino Immobiliare

Dalla consultazione del Borsino Immobiliare per la zona Rurale Industriale del comune di Guidonia Montecelio si ha il seguente valore di mercato al metro quadro pari a **€ 642,00/mq**, come di seguito riportato:

Guidonia Montecelio (RM)

ZONA ZONA RURALE INDUSTRIALE

Posizione Zona: Rurale / Non Urbanizz. Tipologia Prevalente: Non Presente. Tutte le Statistiche di Zona? Passa a Borsino PRO

Laboratori

Valore minimo Euro 362	Valore medio Euro 502	Valore massimo Euro 642	Valuta questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	------------------------

4. Borsa Immobiliare di Roma - BIR

Dalla consultazione della banca dati della Borsa Immobiliare di Roma, per i locali complessi attività terziarie industriali, per il comune di Guidonia Montecelio – Zona C47, si ha il seguente valore di mercato di **€ 800,00/mq**, come di seguito riportato:

C47 Guidonia M. Celio - Setteville			COMPREVENDITA	VALORI LOCATIVI
Superficie in ha	79,06		Euro/mq	Euro/mq mese
Abitazioni censite:				
Occupate	18141	Abitazioni - I fascia	1.550,00	5,20
Non occupate	2481	Abitazioni - II fascia	1.200,00	3,80
Totale	20622	Uffici	1.150,00	4,00
Abitazioni occupate:		Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - I fascia	1.150,00	6,20
In proprietà	0,00%	Locali Comm.II, Artig.II, Terz.ri - II fascia	1.050,00	4,80
In locazione	0,00%	Locali - complessi attività terziarie industriali	800,00	4,00
Altro	100,00%	Locali - complessi attività turistiche	nq	nq
		Boxes e posti auto	650,00	3,50

Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - I numero 2025

Pertanto il valore al mq da attribuire all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e posizionali, è:

Valore di mercato 768,85 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Guidonia Montecelio (RM) - Via Luigi Einaudi snc	4.912,35 mq	768,85 €/mq	€ 3.776.860,30	100,00%	€ 3.776.860,30
Valore di stima:					€ 3.776.860,30

Valore di stima: € 3.776.860,30

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, ma il terreno su cui è stato edificato, è stato concesso in diritto di superficie per 99 anni dal Comune di Guidonia Montecelio.

Il sottoscritto, così come previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale di Guidonia Montecelio n. 5 del 10/02/2023, ha desunto un corrispettivo pari ad €/mq 41,50 per un totale di circa:

€ 41,50 x 5797,00 mq = **€ 240.575,50** per il riscatto della piena proprietà

Che il corrispettivo è indicativo e non prescrittivo, in quanto il corrispettivo esatto, deve essere calcolato dal Comune di Guidonia Montecelio solo dopo aver presentato di domanda di trasformazione, pertanto il valore desunto potrà essere oggetto di revisione secondo le direttive dello stesso comune.

Gli oneri di riscatto saranno di seguito indicati e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 13.100,00
Lavori di ultimazione	€ 620.111,24
Spese condominiali insolute	€ 1.500,00
Riscatto diritto di superficie	€ 240.575,50
Riduzione del valore per l'assenza di garanzia per vizi occulti	€ 377.686,03
Totale deprezzamenti	€ 1.252.972,77

Valore finale di stima: € 3.776.860,30 - € 1.252.972,77 = € 2.523.887,53

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

Tivoli, li 07/04/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1_Verbale di nomina e accettazione incarico - n. 2 allegati
- ✓ All. 2_Elaborato grafico - n. 1 allegato
- ✓ All. 3_Visure catastali_NCEU e NCT - n. 3 allegati
- ✓ All. 4_Tipo mappale approvato - n. 1 allegato
- ✓ All. 5_Fotografie - n. 57 allegati
- ✓ All. 6_Elenco note e note di trascrizione - n. 17 allegati
- ✓ All. 7_Accesso agli atti - n. 3 allegati
- ✓ All. 8_Computo metrico estimativo - n. 1 allegati
- ✓ All. 9_Risposta mail situazione contabile Consorzio PIP Tavernelle - n. 1 allegato
- ✓ Riepilogo Bando d'Asta
- ✓ Schema riassuntivo EI 217/2024 del RGE
- ✓ Formalità da cancellare
- ✓ Ricevute PEC invio relazione alle parti

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. De Simone Cristian