TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colagrossi Natalino, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2020 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

SOMMARIO

Incarico ... 3
Premessa ... 3
Descrizione ... 3
Lotto Unico ... 3
Completezza documentazione ex art. 567 ... 3
Titolarità ... 4
Confini ... 4
Consistenza ... 4
Cronistoria Dati Catastali ... 4
Dati Catastali ... 6
Precisazioni ... 6
Patti ... 6
Stato conservativo ... 7
Parti Comuni ... 7
Servitù, censo, livello, usi civici ... 7
Stato di occupazione ... 7
Provenienze Ventennali ... 8
Formalità pregiudizievoli ... 9
Regolarità edilizia ... 10
Vincoli od oneri condominiali ... 11
Stima / Formazione lotti ... 12
Riepilogo bando d'asta ... 15
Lotto Unico ... 16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2020 del R.G.E. ... 16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 17

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad571343737f475

INCARICO

All'udienza del 14/08/2020, il sottoscritto Geom. Colagrossi Natalino, con studio in Via Vittorio Veneto, 78 - 00036 - Palestrina (RM), email geomcolagrossi@libero.it, PEC natalino.colagrossi@geopec.it, Tel. 06 95 86 602, Fax 06 95 86 602, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/10/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Fonte Nuova (RM) - via XII ottobre n. 12, 12/A, 12/B, 12/C, 12/D, edificio A, scala -, interno -, piano T-S1

DESCRIZIONE

L'u.i. è sita territorialmente nel Comune di Fonte Nuova, in via XII Ottobre n. 12, 12/A,12/B,12/C e 12/D e precisamente: locale commerciale posto al piano S1 e T della superficie di mq 155.90 utili costituito da una zona di vendita e parte a servizi (ufficio) con relativo magazzino/deposito di mq. 404 utili avente accesso diretto su Via XII ottobre e con relativo spazio adibito a parcheggio temporaneo per l'acquisto di prodotti.

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

Si precisa che nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato nel Comune di Mentana (RM), mentre l'immobile stesso è sito territorialmente nel Comune di Fonte Nuova, anche se catastalmente è ancora riportato al Comune di Mentana al foglio 35 Part.lle 1453 sub. 80 e 1454 sub.18.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Fonte Nuova (RM) - via XII ottobre n. 12, 12/A, 12/B, 12/C, 12/D, edificio A, scala -, interno -, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad571343737f475

TITOLARITÀ

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

[redacted]

- [redacted]

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con la particella 384, ad est con la particella 1442, a sud con Via XII ottobre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	155,90 mq	172,00 mq	1,00	172,00 mq	3,30 m	s1 -T
Locale di deposito	404,00 mq	465,00 mq	0,40	186,00 mq	3,60 m	S1- T
			Totale superficie convenzionale:	**358,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**358,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **01/10/1997** al **23/07/1998**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80 Categoria C1 Cl.2, Cons. 261 Rendita € 1.900,61 Piano s1-t Graffato 1454 sub. 18
Dal **23/07/1998** al **12/07/2009**		Catasto **Fabbricati** Sez. „ Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80 Categoria C1

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

	[redacted]	Cl.2, Cons. 261 Superficie catastale 379,379 mq Rendita € 1.900,61 Piano S1-T Graffato 1454 sub. 18
Dal **12/07/2009** al **09/11/2015**		Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80 Categoria C1 Cl.2, Cons. 261 Rendita € 1.900,61 Piano S1-T Graffato 1454 SUB. 18
Dal **09/11/2015** al **27/01/2016**		Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80 Categoria C1 Cl.2, Cons. 261 Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.900,61 Piano S1-T Graffato 1454 SUB. 18
Dal **27/01/2016** al **18/02/2017**		Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80 Categoria C1 Cl.2, Cons. 261 Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.900,61 Piano S1-T Graffato 1454 SUB. 18
Dal **18/12/2017** al **26/04/2021**		Catasto **Fabbricati** Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80 Categoria C1 Cl.2, Cons. 261 Superficie catastale 379 mq Rendita € 1.900,61 Piano S1-T Graffato 1454 SUB. 18

I titolari catastali corrispondono attualmente a quelli reali.

Si fa presente che nella cronistoria catastale sono presenti tre variazioni:

- in data 12/07/2009 - variazione nel classamento del 12/07/2009 protocollo n. RM 1034476 in atti dal 12/07/2009 (n. 175423.1/2009);

- in data 09/11/2015 - variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

-in data 27/01/2016 - variazione toponomastica del 27/01/2016 protocollo n. Rm 0062620 - variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansn (n. 24482.1/2016);

dette variazioni non hanno modificato l'intestazione catastale della u. i.

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	1453	80		C1	2	261	379 mq	1900,61 €	S1-T	1454 SUB. 18

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In fase di sopralluogo del 19.10.2020 si sono riscontrate diverse difformità tra la situazione sul posto e l'ultima planimetria catastale presente in banca dati e l'ultimo titolo edilizio autorizzativo e precisamente:

- demolizione della tramezzatura tra la zona commerciale e la zona magazzino;

- realizzazione di nuove tramezzature per una nuova disposizione interna con la realizzazione di una sala mostra, realizzazione di un wc con anti wc e realizzazione di un ambiente adibito ad ufficio;

- chiusure e realizzazione di nuove aperture.

Al fine di regolarizzare le precedenti difformità dovrà essere presentata variazione catastale, successivamente alla regolarizzazione della situazione amministrativa (C.I.L.A. a sanatoria)

Inoltre si fa presente che l'intero fabbricato comprendente l.u.i. oggetto di pignoramento, non è riportato nell'estratto di mappa catastale.

PRECISAZIONI

- Si precisa che nell'atto di pignoramento l'immobile è indicato nel Comune di Mentana (RM), mentre l'immobile stesso è sito territorialmente nel Comune di Fonte Nuova, anche se catastalmente è ancora riportato al Comune di Mentana al foglio 35 Part.lle 1453 sub. 80 e 1454 sub.18.

PATTI

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad571343737f475

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 18/10/2020, risulta essere [redacted]

STATO CONSERVATIVO

Il Locale commerciale, al momento del sopralluogo, di trova in uno stato mediocre di conservazione. Presenta problemi di infiltrazioni di acqua sul soffitto molto probabilmente provenienti dalle varie tubazioni condominiali presenti sotto al solaio interpiano.

Per la sistemazione delle infliltrazioni viene stimata una spesa a corpo presumibilmente di € 4.000.

Si allega documentazione fotografica sia interna che esterna.

PARTI COMUNI

L'u.i. risulta essere inserita in un contesto condominiale, in quanto si trova al piano S1-T di un edificio a più piani.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli di servitù, censo, livello e usi civici

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/12/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2023
- Scadenza disdetta: 30/06/2023
- Rilascio: 31/12/2023

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.000,00

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo effettuato in data 18/10/2020, risulta essere [redacted]

L'attuale corrispettivo pagato da parte del locatore si ritiene congruo con il mercato attuale.

Si allega copia contratto di locazione e relativa registrazione;

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **23/07/1998** al **18/12/2017**	[redacted]	**atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Fabro Claudio di Roma	23/07/1998	87258	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	24/07/1998	24267	16067
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **18/12/2017**		**trasformazione di società scrittura privata n. 84983/36586**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Casertano Raffaele Di Guidonia Montecelio	18/12/2017		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Roma 2	29/12/2017	61567	42551

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

		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.

[redacted]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 26/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ROMA 2 il 09/03/2009
  Reg. gen. 3956 - Reg. part. 13816
  Importo: € 900.000,00
  [redacted]
  Capitale: € 600.000,00
  Rogante: NOTAIO BELLAGAMBA AUGUSTO
  Data: 06/03/2009
  N° repertorio: 111107
  N° raccolta: 35042
  Note: Per questa formalità sono presenti due documenti successivi correlati e precisamene: 1 - Annotazione n. 916 del 31/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI); 2 - Annotazione n. 917 del 31/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA);

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA 2 il 13/04/2018
  Reg. gen. 17443 - Reg. part. 2868
  Quota: 1/1
  [redacted]
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 299.127,27

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
  Trascritto a ROMA il 11/05/2020
  Reg. gen. 17459 - Reg. part. 12201
  Quota: 1/1
  [redacted]

Annotazioni a iscrizioni

- **RIDUZIONE DI SOMMA**
  Iscritto a ROMA 2 il 31/01/2012
  Reg. gen. 5038 - Reg. part. 917
  [redacted]
- **RESTRIZIONE DI BENI**
  Iscritto a ROMA 2 il 31/01/2012
  Reg. gen. 5037 - Reg. part. 916
  [redacted]

Da una ispezione effettuato in data 26/04/2021 presso l'Ufficio della conservatoria dei RR.II. di Roma e Provincia, si è accertato che per il periodo che va dal 10/09/1997 al 26/04/2021 per l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, non risultano pubblicate altre formalità oltre a quelle precedentemente elencate, ad eccezione di un'iscrizione del 12/06/1998 registro particolare 4095 registro generale 18306 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, per la quale risulta una cancellazione totale eseguita in data 15/02/2012 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.LGS 385/1993).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

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 risulta agibile.

Da accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico/ urbanistico e condono edilizio del Comune di Fonte Nuova, risulta che l'intero fabbricato comprendente l' u.i. oggetto di pignoramento è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

In fase di sopralluogo del 19.10.2020 si sono riscontrate diverse difformità tra la situazione sul posto e gli atti autorizzativi di cui sopra e precisamente:

- demolizione della tramezzatura tra la zona commerciale e la zona magazzino;

- realizzazione di nuove tramezzature per una nuova disposizione interna con la realizzazione di una sala mostra, realizzazione di un wc con anti wc e realizzazione di un ambiente adibito ad ufficio;

- chiusure e realizzazione di nuove aperture.

Al fine di regolarizzare le precedenti difformità dovrà essere presentata idonea documentazione amministrativa a sanatoria, che copmporteranno spese di diritti di segreteria Comunali, Sanzioni e spese tecniche valutabili orientativamente in € 5000.00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.848,00

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

alla data del 9.3.2021 vi è un residuo insoluto a carico della esecutata di € 10126.90.(vedasi estratto conto allegato)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Fonte Nuova (RM) - via XII ottobre n. 12, 12/A, 12/B, 12/C, 12/D, edificio A, scala -, interno -, piano T-S1

L'u.i. è sita territorialmente nel Comune di Fonte Nuova, in via XII Ottobre n. 12, 12/A,12/B,12/C e 12/D e precisamente: locale commerciale posto al piano S1 e T della superficie di mq 155.90 utili costituito da una zona di vendita e parte a servizi (ufficio) con relativo magazzino/deposito di mq. 404 utili avente accesso diretto su Via XII ottobre e con relativo spazio adibito a parcheggio temporaneo per l'acquisto di prodotti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80, Categoria C1, Graffato 1454 SUB. 18

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

Valore di stima del bene: € 501.200,00

sono stati rilevati dei valori di mercato al mq. attraverso una comparazione dei prezzi di vendita di locali commerciali similari situati nella stessa zona ed attraverso le informazioni assunte da agenzie immobiliari presenti nella zona pari ad € 1400/1600 il mq. Viene perciò calcolato analiticamente il valore dell'immobile in base alla sua consistenza a mq. complessivo derivante da mq. 172,00 (a regolare destinazione commerciale) e mq. 465 x 0.40 (coeff. ragguagliato per superficie a retro magazzino) per un totale complessivo di mq. 358,00.

il valore di stima precedentemente dichiarato va adeguato con le seguenti correzioni :

- garanzia per vizi occulti pari al 10% - € 50.120,00
- Spese per regolarizzazione amministrativa e catastale presumibile. €. 5000,00
- Residuo spese condominiali ancora da versare alla data del 09.03.2021 € 10126,90.
- Spesa presumibile a corpo per la sistemazione delle infiltrazioni € 4.000,00

Il valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni, è pari ad € 431.953,10 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale	358,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 431.953,10	100,00%	€ 431.953,10

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad571343737f475

Fonte Nuova (RM) - via XII ottobre n. 12, 12/A, 12/B, 12/C, 12/D, edificio A, scala -, interno -, piano T-S1					
				Valore finale di vendita:	€ 431.953,10

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.

Palestrina, li 29/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Colagrossi Natalino

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ [redacted]
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.3857 del 02/07/1993;
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 32 del04/04/1995 per variante in corso d'opera alla conc. 3857 del 02/07/1993;
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione edilizia in sanatoria n. 622 del 25/03/1998;
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Denuncia Inizio Attività prot.645 del 12/01/2010;
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - estratto di mappa catastale;
- ✓ N° 7 Foto – n. 16 foto su n. 8 fogli A/4;
- ✓ N° 8 Google maps - Immagine satellitare Google Maps;
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale richiesta in data 08/10/2020;
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica catastale richiesta in data 26/04/2021;
- ✓ N° 11 Altri allegati - Copia contratto di locazione e relativa registrazione;
- ✓ N° 12 Altri allegati - Estratto conto residuo Condominio;
- ✓ N° 13 Altri allegati - Visure ipotecarie richieste in data 26 /04/2021;
- ✓ N° 14 Altri allegati – Planimetria ante (stato catastale) e post (stato attuale);

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevuta invio E-mail con copia relazione peritale al debitore e Avv. Panunzi;
- ✓ N° 16 Altri allegati - Ricevuta invio E-mail con copia relazione peritale Avv. Schimperna;
- ✓ N° 17 Altri allegati - Ricevuta invio E-mail con copia relazione peritale Dott.sa Ceci;
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricevuta invio E-mail con copia relazione peritale Agenzia delle Entrate-riscossione;

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Fonte Nuova (RM) - via XII ottobre n. 12, 12/A, 12/B, 12/C, 12/D, edificio A, scala -, interno -, piano T-S1

L'u.i. è sita territorialmente nel Comune di Fonte Nuova, in via XII Ottobre n. 12, 12/A,12/B,12/C e 12/D e precisamente: locale commerciale posto al piano S1 e T della superficie di mq 155.90 utili costituito da una zona di vendita e parte a servizi (ufficio) con relativo magazzino/deposito di mq. 404 utili avente accesso diretto su Via XII ottobre e con relativo spazio adibito a parcheggio temporaneo per l'acquisto di prodotti.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80, Categoria C1, Graffato 1454 SUB. 18
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437374475

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Fonte Nuova (RM) - via XII ottobre n. 12, 12/A, 12/B, 12/C, 12/D, edificio A, scala -, interno -, piano T-S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 1453, Sub. 80, Categoria C1, Graffato 1454 SUB. 18	**Superficie**	358,00 mq
Stato conservativo:	Il Locale commerciale, al momento del sopralluogo, di trova in uno stato mediocre di conservazione. Presenta problemi di infiltrazioni di acqua sul soffitto molto probabilmente provenienti dalle varie tubazioni condominiali presenti sotto al solaio interpiano. Si allega documentazione fotografica sia interna che esterna.		
Descrizione:	L'u.i. è sita territorialmente nel Comune di Fonte Nuova, in via XII Ottobre n. 12, 12/A,12/B,12/C e 12/D e precisamente: locale commerciale posto al piano S1 e T della superficie di mq 155.90 utili costituito da una zona di vendita e parte a servizi (ufficio) con relativo magazzino/deposito di mq. 404 utili avente accesso diretto su Via XII ottobre e con relativo spazio adibito a parcheggio temporaneo per l'acquisto di prodotti.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad571343737f475

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
  Iscritto a ROMA 2 il 09/03/2009
  Reg. gen. 3956 - Reg. part. 13816
  Importo: € 900.000,00
  [redacted]
  Capitale: € 600.000,00
  Rogante: NOTAIO BELLAGAMBA AUGUSTO
  Data: 06/03/2009
  N° repertorio: 111107
  N° raccolta: 35042
  Note: Per questa formalità sono presenti due documenti successivi correlati e precisamene: 1 - Annotazione n. 916 del 31/01/2012 (RESTRIZIONE DI BENI); 2 - Annotazione n. 917 del 31/01/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA);

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
  Iscritto a ROMA 2 il 13/04/2018
  Reg. gen. 17443 - Reg. part. 2868
  Quota: 1/1
  Importo: € 598.254,54
  [redacted]
  Capitale: € 299.127,27

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
  Trascritto a ROMA il 11/05/2020
  Reg. gen. 17459 - Reg. part. 12201
  Quota: 1/1
  [redacted]

Firmato Da: COLAGROSSI NATALINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fe9fc0f76d488e74ad5713437371475