



ARCHIVIO NOTARILE DI ROMA RICEVUTA N. 3577

BACCILLI - LUCCA

Reperitorio n. 245310	Raccolta n. 38919
PERMUTA	
REPUBBLICA ITALIANA	
L'anno duemilatredecim il giorno trenta del mese di ottobre in	
Roma e nel mio studio.	
30 ottobre 2013	
Innanzi a me dott. PAOLO FARINARO, notaio in Roma con studio	
in Via G.B. Morgagni n. 35, iscritto al ruolo dei distretti	
notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,	
SONO PRESENTI	
- DE SIMONE PATRIZIA, nata a Roma il 2 maggio 1954, domici-	
liata per la carica ove appresso, nella sua qualità di Am-	
ministratore Unico della società "ELEFANTE IMMOBILIARE -	
S.R.L.", con sede in Pomezia (RM), Via Giamaica n. 13, ca-	
pitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, numero di	
iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma e Codice	
Fiscale 07554291000, R.E.A. n. 1039851, Partita IVA	
07554291000, indirizzo PEC: elefanteimmobiliare@legalmail.it,	
munta del più ampi poteri ai sensi del vigente statuto so-	
ciale;	
- D'AMICO ROBERTO, nato a Roma il 6 settembre 1977, domici-	
liato per la carica ove appresso, nella sua qualità di Am-	
ministratore Unico della società "MAMI FIN S.R.L.", con sede	
in Roma (RM), Via Gaetano Donizetti n. 20, capitale sociale	
Euro 12.000,00 interamente versato, numero di iscrizione	

REGISTRATO A ROMA  
 Ufficio Entrate Roma  
 il 31 ottobre 2013  
 al N. Serie 21322 AT

presso il Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale  
08706891002, R.E.A. n. 1112597, Partita IVA 08706891002,  
indirizzo PEC: mamifin@legalmail.it, munito dei più ampi  
poteri ai sensi del vigente statuto sociale.

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io  
notaio sono certo.

ARTICOLO 1

La società "ELEFANTE IMMOBILIARE S.R.L.", come sopra rap-  
presentata, trasferisce a titolo di permuta alla società "MAMI  
FIN S.R.L." che, come sopra rappresentata, a tale titolo  
accetta, la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di  
Pomezia (RM) e precisamente:

-- ufficio avente accesso da Viale Odisseo n. 17, nell'edi-  
ficio "B2", svolgentesi ai piani terra e primo interrato,  
composto di tre vani catastali, confinante con Viale Odisseo,  
sub. 3, sub. 9, salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati di Pomezia al foglio 29,  
particella 1008, sub. 511, zona censuaria U, categoria A10,  
classe 1, vani 3, Rendita Catastale Euro 952,86;

-- deposito avente accesso da Viale Odisseo nn. 25/27, nel-  
l'edificio "B2", svolgentesi ai piani terra e primo interrato,  
confinante con Viale Odisseo, sub. 1, sub. 511, salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati di Pomezia al foglio 29,  
particella 1008, sub. 512, zona censuaria U, categoria D7,  
Rendita Catastale Euro 13.200,00.



Quanto in oggetto risulta regolarmente in ditta alla parte  
 alienante ed è individuato nelle planimetrie catastali de-  
 terminate in Catasto a cui le parti fanno espresso riferimento  
 e che al presente atto si allegano, in unico inserto, sotto la  
 lettera "A".  
 All'uso la parte alienante dichiara che quanto in oggetto è  
 conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle  
 planimetrie regolarmente depositata in Catasto.  
**ARTICOLO 2**  
 Ad egual titolo di permessa, la società "MAMI FIN S.R.L.", come  
 sopra rappresentata, trasferisce alla società "ELEFANTE IM-  
 MOBILIARE S.R.L." che, come sopra rappresentata, a tale titolo  
 accetta, la piena proprietà dei seguenti immobili:  
 1) in Comune di Anzio (RM), Via delle Fresse, e precisamente:  
 -- porzione di villino svolgentesi al piano primo, distinta  
 con l'int. 2 (due), composta di tre virgola cinque vani ca-  
 tastali, con annesso giardino di pertinenza esclusiva al piano  
 terra, confinante con sub. 2, distacco su Via delle Fresse,  
 sub. 4, salvo altri;  
 il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Anzio al foglio  
 42, particella 632, sub. 3 e sub. 11 graffati, zona censuaria  
 U, categoria A7, classe 3, vani 3,5, Rendita Catastale Euro  
 406,71;  
 -- porzione di villino svolgentesi al piano primo, distinta  
 con l'int. 4 (quattro), composta di tre virgola cinque vani



180

TRASCRITTO  
 AL N. 46269  
 AL N. 32810  
 Roma 2  
 4-11-2013

IL CONSERVATORE DELEGATO

catastali, con annesso giardino di pertinenza esclusiva al piano terra, confinante con sub. 3, sub. 4, sub. 6, salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Anzio al foglio 42, particella 632, sub. 5 e sub. 12 graffati, zona censuaria U, categoria A7, classe 3, vani 3,5, Rendita Catastale Euro 406,71

2) in Comune di Pomezia (RM), Via delle Orchidee, e precisamente:

-- porzione di villino svolgentesi ai piani seminterrato, terra e primo, distinta con l'int. 2 (due), composta di cinque vani catastali, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, confinante con Via delle Orchidee, distacco verso Via delle Mimose, sub. 13, salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di Pomezia al foglio 33, particella 1828, sub. 502, zona censuaria U, categoria A7, classe 3, vani 5, Rendita Catastale Euro 723,04;

-- pertinenziale posto auto al piano terra, distinto con il n. 2 (due), della superficie di mq. 13 (tredici) catastali, confinante con sub. 502, Via delle Orchidee, distacco verso Via delle Mimose, salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati di Pomezia al foglio 33, particella 1828, sub. 13, zona censuaria U, categoria C6, classe 2, mq. 16, Rendita Catastale Euro 43,80.

Quanto in oggetto risulta regolarmente in ditta alla parte



*Roberto*  
*Roberto*  
*Roberto*





alienante ed è individuato nelle planimetrie catastali de-

positate in Catasto a cui le parti fanno espresso riferimento

e che al presente atto si allegano, in unico inserto, sotto la

lettera "B".

All'uopo la parte alienante dichiara che quanto in oggetto è

conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle

planimetrie regolarmente depositate in Catasto.

ARTICOLO 3

Nella permuta sono compresi tutti gli annessi e connessi,

adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servizi attivi e

passive, apparenti e non apparenti, e con cessione di tutti i

diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla

Legge e dai titoli di provenienza ai quali le parti fanno

espresso riferimento e dai Regolamenti di Condominio che

ciascuna parte permutante dichiara di ben conoscere e di

accettare e far accettare anche ai propri aventi causa.

ARTICOLO 4

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti leggi in materia

urbanistica, le parti, consapevoli delle conseguenze penali

cui sono soggette in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi

del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano:

a) relativamente agli immobili di proprietà della società

"ELEFANTE IMMOBILIARE SRL" nel Comune di Pomezia:

- che in data 30 marzo 2005 il Comune di Pomezia ha rilasciato

il permesso di costruire n. 54 (pratica n. 23654), a seguito

della richiesta pervenuta in data 8 ottobre 2004 prot. n. 68660 e delle Denunce di Inizio Attività presentate rispettivamente in data 12 novembre 2004 con prot. n. 78771 ed in data 21 febbraio 2005 con prot. n. 12452;

- che in data 12 maggio 2005 con prot. n. 37321 è stata presentata al Comune di Pomezia Denuncia di Inizio Attività per variante in corso d'opera;

- che in data 21 febbraio 2007 con prot. n. 14560 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività relativa allo stato finale di consistenza;

- che in data 20 marzo 2007 con prot. n. 22396 è stata comunicata la fine dei lavori relativi all'edificio in oggetto;

- che in data 15 gennaio 2013 è stata presentata al Comune di Pomezia Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 5, comma 1 lettera b della Legge 106 del 12 luglio 2011 - art. 19, Legge 241 del 7 agosto 1990 come modificata ed integrata dalla Legge 122 del 30 luglio 2010;

- che in data 28 ottobre 2013 mediante raccomandata A/R al Comune di Pomezia è stata comunicata la fine dei lavori relativa alla S.C.I.A. sopra indicata;

- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

In relazione alle D.I.A. ed alla S.C.I.A. sopra indicate, la società "ELEFANTE IMMOBILIARE S.R.L.", come sopra rappre-

*Roberto N. Scuderi*



sentata, dichiara:

a) che le stesse sono state corredate di tutta la documentazione prescritta dalla vigente normativa;

che gli interventi eseguiti sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti;

(c) che gli immobili in oggetto non sono ubicati in zona sottoposta a vincoli di tutela;

d) che alla data odierna non è stato notificato alcun ordine di non effettuare i previsti interventi.

b) relativamente agli immobili di proprietà della società MAMI FIN SRL nel Comune di Anzio:

- che quanto in oggetto è stato edificato in virtù del permesso di costruire n. 18951 rilasciato dal Comune di Anzio in data 10 maggio 2006;

- che in data 19 maggio 2009 è stata presentata al Sindaco del Comune di Anzio Denuncia di Inizio Attività, ai sensi del D. Lgs. 380 del 6 giugno 2001 per varianti non sostanziali al citato permesso di costruire;

- che il predetto Comune, nei termini di legge, non ha emesso provvedimenti e che quanto in oggetto non è gravato da vincoli di sorta;

- che in data 11 giugno 2009 è stata presentata allo sportello unico per l'edilizia del Comune di Anzio comunicazione di fine lavori;

- che successivamente non sono state realizzate opere, mo-



IL CONSERVATORE DELEGATO

difiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

In relazione alla D.I.A. sopra indicata, la parte venditrice dichiara:

- a) che la stessa è corredata di tutta la documentazione prescritta dalla vigente normativa;
- b) che gli interventi eseguiti sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
- c) che l'immobile in oggetto non è ubicato in zona sottoposta a vincoli di tutela;
- d) che alla data odierna non è stato notificato alcun ordine di non effettuare il previsto intervento.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, inoltre, che in data 9 luglio 2009 è stata presentata al Comune di Anzio richiesta per il rilascio del certificato di agibilità.

c) relativamente agli immobili di proprietà della società "MAMI FIN SRL" nel Comune di Pomezia:

- che quanto in oggetto è stato edificato in virtù di permesso di costruire n. 178 rilasciato dal Comune di Pomezia in data 15 ottobre 2007;
- che per quanto in oggetto è stata presentata al predetto Comune in data 24 dicembre 2009, Denuncia Di Inizio Attività per variante in corso d'opera;
- che il predetto Comune, nei termini di legge, non ha emesso

Roberto  
Pozza  
Pezzone  
Finis



procedimenti e che quanto in oggetto non è gravato da vincoli di sorta;	
- che i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 9 agosto 2010, come da comunicazione presentata al Comune di Pomezia;	
- che in data 10 dicembre 2010 con prot. n. 111999 il Comune di Pomezia ha rilasciato il certificato di agibilità relativo a quanto in oggetto;	
- che in data 8 novembre 2011 è stata presentata al Comune di Pomezia Denuncia di Inizio Attività, per ampliamento, ai sensi della L.R. 21/09;	
- che in data 8 aprile 2013 con prot. n. 29009 è stata presentata al Comune di Pomezia, comunicazione di fine lavori parziale, relativa alla porzione in oggetto;	
- che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.	
In relazione alle D.I.A. sopra indicate, la società "MAMI FIN SRL", come sopra rappresentata, dichiara:	
a) che le stesse sono state corredate di tutta la documentazione prescritta dalla normativa vigente;	
b) che gli interventi eseguiti sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti;	
c) che gli immobili in oggetto non sono ubicati in zona sottoposta a vincoli di tutela;	



IL CONSERVATORE DELEGATO

d) che alla data odierna non è stato notificato alcun ordine di non effettuare il previsto intervento.

Ai sensi della vigente normativa ciascuna delle parti dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica degli edifici, avendo ricevuto i relativi attestati, a firma del Geom. Lorenzo Grignani, dai quali si desume che tutti gli immobili oggetto del presente atto appartengono alla classe energetica "G" e che si allegano, in unico inserto, sotto la lettera "C" al presente atto.

#### ARTICOLO 5

Le parti, in relazione a quanto pattuito nella presente permuta, dichiarano:

- che il valore dei diritti trasferiti all'art. 1 è di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zerozero);

- che il valore dei diritti trasferiti all'art. 2 è di Euro 629.431,00 (seicentoventinovemilaquattrocentotrentuno virgola zerozero), per cui vi è un conguaglio di Euro 329.431,00 (trecentoventinovemilaquattrocentotrentuno virgola zerozero)

che viene pagato come segue:

-- Euro 206.897,48 (duecentoseimilaottocentonovantasette virgola quarantotto) mediante accollo delle quote n. 5 e 6, di originari Euro 113.000,00 (centotredicimila virgola zerozero) ciascuna, del mutuo concesso alla società C.L. IMMOBILIARE E SERVIZI S.R.L., ora MAMI FIN S.R.L., dalla Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. con atto ricevuto dal Notaio P. Farinaro in

data 22 novembre 2006 repertorio n. 209083/30503, registrato

a Roma 4 il 29 novembre 2006 al n. 11951 serie IT; mutuo

frazionato con atto ricevuto dal Notaio P. Farinaro di Roma in

data 6 novembre 2009 repertorio n. 224940/35252, registrato a

Roma 4 l'11 novembre 2009 al n. 20142 serie IT (annotamento

del 27 gennaio 2010 al n. 1234 di formalità), e garantito

dall'ipoteca iscritta a Roma 2 in data 30 novembre 2006 al n.

19526 di formalità;

- Euro 122.533,52 (centoventiduemilacinquecentotrentatre

virgola cingquantadue) mediante accollo della quota n. 2, di

originari Euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zerozero),

del mutuo concesso alla società C.T. IMMOBILIARE E SERVIZI

S.R.L., ora MAMI FIN S.R.L., dalla Banca Popolare di Milano

S.c.a.r.l. con atto a rogito notato P. Farinaro di Roma in

data 11 luglio 2008 repertorio n. 218691; mutuo frazionato con

atto a rogito notato P. Farinaro di Roma in data 20 settembre

2010 repertorio n. 6651, annotato in data 27 ottobre 2010 al

n. 11666 di formalità e garantito da ipoteca iscritta a Roma

2 in data 18 luglio 2008 al n. 9703 di formalità.

In conseguenza dei predetti accoli di mutuo, la società E-

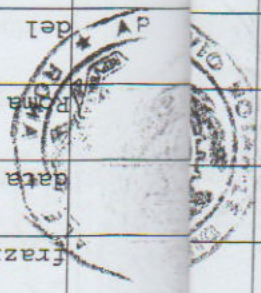
LEFANTE IMMOBILIARE SRL si riconosce tenuta nei confronti

dell'Istituto mutuante al soddisfacimento degli obblighi

derivanti dai citati atti e si obbliga a dare notizia, al più

presto, dei presenti accoli di mutuo all'Istituto Mutuante.

La società ELEFANTE IMMOBILIARE SRL si impegna a pagare i



predetti mutui a partire dalle prossime rate in scadenza.

ARTICOLO 6

Le parti, reciprocamente:

- si trasmettono fin da questo momento il possesso dei cespiti in oggetto;

- si garantiscono da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sui cespiti oggetto di questo atto non gravano trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

-- ipoteca giudiziale iscritta a Roma 2 in data 19 luglio 2011 al n. 7624 di formalità a favore del Condominio Viale Odisseo n. 17/27 e contro la società Elefante Immobiliare S.r.l., che grava solo formalmente sugli immobili in Pomezia, Viale Odisseo, essendo stato estinto il debito che garantiva; la società "ELEFANTE IMMOBILIARE SRL", come sopra rappresentata, si impegna a cancellare a propria cura e spese presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 la predetta formalità ipotecaria, dandone tempestiva comunicazione alla società MAMI FIN SRL;

-- ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 30 novembre 2006 al n. 1234 di formalità a favore della Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. e contro la società C.L. SERVIZI E IMMOBILIARE S.R.L., ora MAMI FIN S.R.L., gravante sugli immobili in Anzio, Via delle Fresie, a garanzia del mutuo come sopra accollato;

-- ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 18 luglio 2008

al n. 11666 di formalità a favore della Banca Popolare di

Milano S.c.a.r.l. e contro la società C.L. SERVIZI E IMMO-

BILIARE S.R.L., ora MAMI FIN S.R.L., gravante sugli immobili

in Pomezia, Via delle Orchidee, a garanzia del mutuo come

sopra accollato;

- garantiscono inoltre di essere al corrente col pagamento di

qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa comunque

affidente i cespiti in oggetto, impegnandosi altresì a cor-

rispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi anche se

accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla data del

presente atto.

Quanto in oggetto è pervenuto rispettivamente alle parti

permutanti in virtù dei seguenti titoli:

- alla società ELEFANTE IMMOBILIARE S.R.L. per aver costruito

su area acquistata con atto ricevuto dal Notaio P. Farinaro in

data 29 ottobre 2004 repertorio n. 179822/26601, registrato a

Roma 4 l'11 novembre 2004 al n. 7770 serie IT e trascritto a

Roma 2 il 12 novembre 2004 al n. 41235 di formalità;

- alla società MAMI FIN S.R.L. per aver costruito su aree

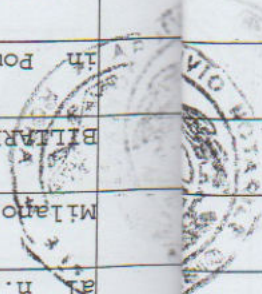
acquistate dalla società C.L. IMMOBILIARE E SERVIZI S.R.L. in

virtù dei seguenti titoli:

-- atto ricevuto dal Notaio P. Farinaro in data in data 9

novembre 2005 repertorio n. 192859/28442, registrato a Roma il

16 novembre 2005 al n. 11058, trascritto a Roma 2 il 17 no-



vembre 2005 al n. 43953 di formalità;

-- atto ricevuto dal notaio P. Farinaro in data 20 marzo 2006 repertorio n. 199997/29213, registrato a Roma 4 il 5 aprile 2006 al n. 2999/1T e trascritto a Roma 2 il 6 aprile 2006 al n. 11528 di formalità;

precisandosi che con verbale di assemblea ricevuto dal medesimo notaio in data 16 gennaio 2009 repertorio n. 220913/34206, la società C.L. IMMOBILIARE E SERVIZI S.R.L. ha modificato la propria denominazione in "F.I.A. S.R.L." e con successivo verbale ricevuto dallo stesso notaio in data 21 settembre 2009 repertorio n. 4411/1901 ha ulteriormente modificato la propria denominazione in "MAMI FIN S.R.L."

#### ARTICOLO 7

Le parti rinunciano all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c..

#### ARTICOLO 8

Le spese del presente atto sono a carico della società ELEFANTE IMMOBILIARE SRL.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. trattandosi di cessione di porzione di fabbricato da parte di impresa che vi ha eseguito, anche a mezzo di imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n.457 effettuata entro cinque anni dalla data di ultimazione dell'intervento.

Il presente trasferimento sconta, relativamente agli immobili

in Comune di Pomezia, Viale Odisseo, inoltre, le imposte i-

potecarie e catastali in misura del 4% (quattro per cento),

poiché ha per oggetto beni strumentali per natura.

In relazione a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in

matéria, ciascuna delle parti, consapevole delle responsa-

bilità penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni mendaci

ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dichiara di non essersi

avvalsa dell'opera di un mediatore.

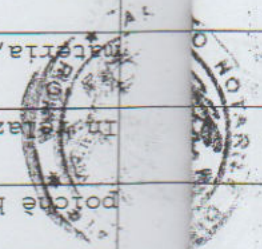
Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato di-

chiarendo di averne esatta conoscenza.

Del presente atto, in parte scritto con sistema elettronico da

persona di mia fiducia ed in parte scritto da me notajo su

fogli quattro per facciate sedici, ho dato lettura alle parti



IL CONSERVATORE DELEGATO

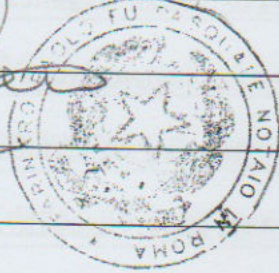
che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono, essendo le

ore *sedici e tre*

*Patrizia De Simone*

*Roberto Marino*

*Luca...*







*Stefano Rossi*  
PER IL SOVRINTELENDE  
IL CONSERVATORE

Roma, li 26-2-2021

Si rilascia in carta esente da bollo per uso DPR 62/72  
di cum. art. 5

La presente fotocopia, che consta di n. 17 fasciate,  
compresa la presente, è conforme all'originale. Si  
omettono i seguenti allegati TUTTI

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA  
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
di ROMA



ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
ROMA  
Rich. n.° 3577 del 17/2/2021