

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO DOTT. SSA MARTA IENZI**

**CURATORI      AVV. CARLO CICALA**

**PROF. GIUSEPPE SANCETTA**

**DOTT. CARLO RAVAZZIN**

**FALLIMENTO N.102/2017 GRUPPO EDOM S.r.l.**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

- 1) **PREMESSA**
- 2) **IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL GRUPPO EDOM S.r.l. SITO IN COMUNE DI ROMA (RM), VIA LUIGI SCHIAVONETTI 282 (PALAZZINA B), COSTITUITO DA N.5 POSTI AUTO AL PIANO S1**
  - 2.1 Localizzazione dell'immobile
  - 2.2 Descrizione dell'immobile
  - 2.3 Analisi dei titoli di proprietà e della situazione ipotecaria
  - 2.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
  - 2.5 Sintesi del metodo di stima
  - 2.6 Valutazione dell'immobile
- 3) **CONCLUSIONI**

**1.   PREMESSA**

Per incarico conferito dal Giudice Dott. ssa Marta Ienzi in data 22/11/2017 su istanza dei Curatori Fallimentari Avv. Carlo Cicala, Prof. Giuseppe Sancetta, Dott. Carlo Ravazzin, in relazione al Fallimento n.102/2017 del “GRUPPO EDOM S.r.l.”, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in



Roma, Viale Parioli n. 90, redige la seguente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti immobili dei quali la Società fallita è proprietaria:

- Immobile di proprietà sito in Comune di Roma (RM) in Via Luigi Schiavonetti 282, all'interno della Palazzina B, al piano S1 costituito da n.5 posti auto.

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con i Curatori fallimentari, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo sull'immobile in data 01 Dicembre 2017, al fine di accertarne le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile all'immobile oggetto della stima.

## **2. IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL GRUPPO EDOM S.r.l. SITO IN COMUNE DI ROMA (RM), VIA LUIGI SCHIAVONETTI 282 (PALAZZINA B), COSTITUITO DA N.5 POSTI AUTO AL PIANO S1.**

### **2.1 Localizzazione dell'immobile**

L'immobile in questione è situato a Sud-Est della Capitale, all'interno della zona denominata "Romanina", appena al di fuori del G.R.A. (Grande Raccordo Anulare) a ridosso della diramazione stradale Roma Sud che collega il centro di Roma con l'autostrada del Sole (A1). La zona, all'interno della quale insiste l'immobile, è caratterizzata da una forte espansione urbanistica, con un'alta concentrazione di centri commerciali, ed è sede, inoltre, dell'Università degli



Studi di Roma di Tor Vergata. Il complesso edilizio del quale fanno parte gli immobili in perizia è raggiungibile dall'uscita n.20 del G.R.A. e dista a circa 4 km dalle stazioni della Metropolitana A (Anagnina) e della Metropolitana C (Torrenova).

## **2.2 Descrizione dell'immobile**

L'immobile in esame è costituito da cinque posti auto, ed è inserito all'interno del piano primo interrato di un corpo di fabbrica sito in Roma, via Luigi Schiavonetti n.282, denominato con la lettera B destinato ad uffici con ingresso autonomo, n.2 scale centrali e n.3 ascensori, direttamente collegato con altri cinque edifici anch'essi ad uso ufficio uguali tra di loro che uniti danno forma all'intero complesso edilizio. Lo stesso fabbricato si articola in sette piani fuori terra e due interrati. L'accesso avviene attraverso un parcheggio gratuito all'aperto e ognuno dei sei edifici risulta dotato di un ingresso pedonale ed un ingresso carrabile che conduce alle autorimesse. I cinque posti auto fanno parte di un parcheggio al coperto che occupa tutto il primo piano interrato, accessibile oltre che dalla rampa carrabile tramite il vano scala con ascensore.

Il regime urbanistico che governa la zona dell'immobile risulta essere il seguente:

- Ai sensi del P.R.G. vigente 2008 del Comune di Roma, il suddetto immobile ricade nella cosiddetta "CITTA' DA RISTRUTTURARE" e in particolare nei "Tessuti prevalentemente residenziali" regolamentato dall'art. 52 comma 5 delle N.T.A.

Dal punto di vista amministrativo-edilizio, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nonché a norma dell'art. 40, 2° comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni, dell'art. 2, comma 58 della L. 23 dicembre 1996



n. 662, e della legge n. 326 del 24 novembre 2003 e Legge della Regione Lazio n. 12/2004, ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, l'immobile risulta in regola a seguito dei seguenti atti:

- a) il fabbricato di cui quanto in oggetto è parte, è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 1134/C del 23 settembre 1989 e variante n. 2103/C del 18 dicembre 1991;
- b) in data 22 giugno 1993 è stata rilasciata dal Comune di Roma il certificato di agibilità n. 99.

I n.5 posti auto risultano censiti al Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Roma come di seguito riportato.

- Foglio 999, particella 507, sub 29, int.17, piano S1, zona 6, categoria C/6, classe 10, cons. vani 10 mq, rendita catastale 29,44 €.
- Foglio 999, particella 507, sub 30, int.18, piano S1, zona 6, categoria C/6, classe 10, cons. vani 10 mq, rendita catastale 29,44 €.
- Foglio 999, particella 507, sub 31, int.19, piano S1, zona 6, categoria C/6, classe 10, cons. vani 10 mq, rendita catastale 29,44 €.
- Foglio 999, particella 507, sub 32, int.20, piano S1, zona 6, categoria C/6, classe 10, cons. vani 10 mq, rendita catastale 29,44 €.
- Foglio 999, particella 507, sub 33, int.21, piano S1, zona 6, categoria C/6, classe 10, cons. vani 10 mq, rendita catastale 29,44 €.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si riscontra una sostanziale rispondenza.



### **2.3 Analisi dei titoli di proprietà e della situazione ipotecaria**

L'unità immobiliare risulta di proprietà della Società "GRUPPO EDOM S.p.A." in forza del seguente Atto:

- Atto di compravendita del Notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 25/06/2007 rep. 72982/26748, trascritto a Roma in data 28/06/2007, con il quale la Pirelli & C. Real Estate SGR S.p.A. vende n.5 posti auto nell'autorimessa al primo piano interrato. Foglio 999, particella 507, sub 29, 30, 31, 32, 33.

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta in data 27/10/2014 registro particolare n.15775 registro generale n.114957, pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.p.A. repertorio n.9990062 del 23/10/2014 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A. di € 67.917.837,60 a garanzia di capitale di € 33.958.918,80 contro GRUPPO EDOM S.p.A.
- Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento iscritto in data 11/05/2017 reg. part. n. 36098 reg. gen. n. 53810 a favore Massa dei Creditori del Fallimento della GRUPPO EDOM S.p.A. contro GRUPPO EDOM S.p.A.

### **2.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture**

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico



nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Il sistema strutturale in elevazione del complesso edilizio, all'interno del quale si colloca l'unità immobiliare in oggetto, è del tipo puntiforme con ossatura in cemento armato. Le facciate esterne del fabbricato sono continue in parte in vetro e in parte in muratura intonacata e tinteggiata. Le zone comuni (androni e scale) sono pavimentati in granito con n.3 ascensori.

L'autorimessa risulta dotata di tutti gli impianti necessari per rispondere alle normative dei Vigili del Fuoco (illuminazione, rilevazione fumi, spegnimento automatico), rifinita con pareti tinteggiate ed intonacate e con pavimento industriale sul quale sono delimitati e numerati i posti auto.

L'intero organismo edilizio dell'unità immobiliare in oggetto si configura allo stato di "finito abitabile".

Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono e tutti gli impianti appaiono funzionanti ed in buone condizioni. Non si notano tracce di umidità all'interno e all'esterno dell'autorimessa in questione.

Alla luce di quanto emerso nel sopralluogo l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive e non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile.

## **2.5 Sintesi del metodo di stima**

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.



Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. L'immobile in oggetto si trova in Comune di Roma in zona Tor Vergata.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 3.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.



## 2.6 Valutazione dell' immobile

### Stima

Dall'analisi di mercato effettuata sono stati individuati nella zona in esame solo i prezzi di vendita di box auto non avendo rinvenuto offerte di vendita di posti auto coperti.

**Box auto in vendita zona Tor Vergata**  
**15.000 €**

FOTO MAPPA



12/10/2017 [Salva nei preferiti](#)

**DETTAGLI**

Prezzo:	<b>15.000 €</b>	Intermediario:	Agenzia
Metri quadrati (m <sup>2</sup> ):	18	Tipo contratto:	Vendita
Classe energetica:	G (DL 192 del 18/08/05), IPE 174 kWh/m <sup>2</sup> anno	Comune:	Roma
Quartiere:	Sotteville/Torre gialla/Tor vergata		





**Box auto in vendita zona Tor Vergata, Torre Gaia, Morena, Giardinetti**

**12.403 €**

FOTO

MAPPA



07/10/2017

Salva nei preferiti

**DETTAGLI**

Prezzo:	<b>12.403 €</b>	Intermediaria:	Agenzia
Metri quadrati (m <sup>2</sup> ):	<b>27</b>	Tipo contratto:	Vendita
Classe energetica:	immobile esente, IPE 0	Comune:	Roma
Quartiere:	Sette ville/Torre gaia/Tor vergata		

**Box auto in vendita zona Tor Vergata**

**4.500 €**

FOTO

MAPPA



22/07/2017

Salva nei preferiti

**DETTAGLI**


Prezzo:	<b>4.500 €</b>	Intermediaria:	Agenzia
Metri quadrati (m <sup>2</sup> ):	<b>10</b>	Tipo contratto:	Vendita
Classe energetica:	G (DL 192 del 18/08/05) IPE 7 175 kWh/m <sup>2</sup> anno	Comune:	Roma
Quartiere:	Sette ville/Torre gaia/Tor vergata		



### Box auto in vendita zona Tor Vergata

15.504 €

FOTO MAPPA



14072217 Salvo nei preferiti

**DETTAGLI**

Prezzo:	15.504 €	Intermediario:	Agenzia
Metri quadri (m <sup>2</sup> ):	28	Tipo contratto:	Vendita
Classe energetica:	G (DL 192 del 18/08/05), IPE 7.175 kWh/m <sup>2</sup> ·anno	Città:	Roma
Quartiere:	Sette ville/Torre gata/Tor vergata		

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per box auto pari a circa **600,00 €/mq**.

In considerazione del fatto che il bene oggetto di stima riguarda posti auto coperti si ritiene di poter attribuire ad essi un valore unitario ridotto in misura del 30% e pertanto pari a circa **400,00 €/mq** che equivale a:

superficie posto auto coperto = mq 10,00

valore posto auto coperto = mq 10,00 x €/mq 400,00 = € 4.000,00

Pertanto la stima finale dell'immobile sarà:

N.5 posti auto coperti x €/cad 4.000,00 = € **20.000,00**

(euro ventimila/00)



### 3. CONCLUSIONI

Sulla base del lavoro svolto così come descritto nella presente relazione, il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della “GRUPPO EDOM S.r.l.” sito in Comune di Roma (RM), Via Luigi Schiavonetti 282 (palazzina B), costituito da n.5 posti auto al piano S1 è pari a **20.000,00 € (euro ventimila/00)**. Si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei singoli posti auto.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un’alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi.

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Marta Ienzi, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 16 gennaio 2018

Ing. Marcello Scifoni

#### ALLEGATI

- Localizzazione dell’immobile
- Documentazione fotografica
- Visure e planimetrie catastali
- Visure ipotecarie
- Planimetria di rilievo



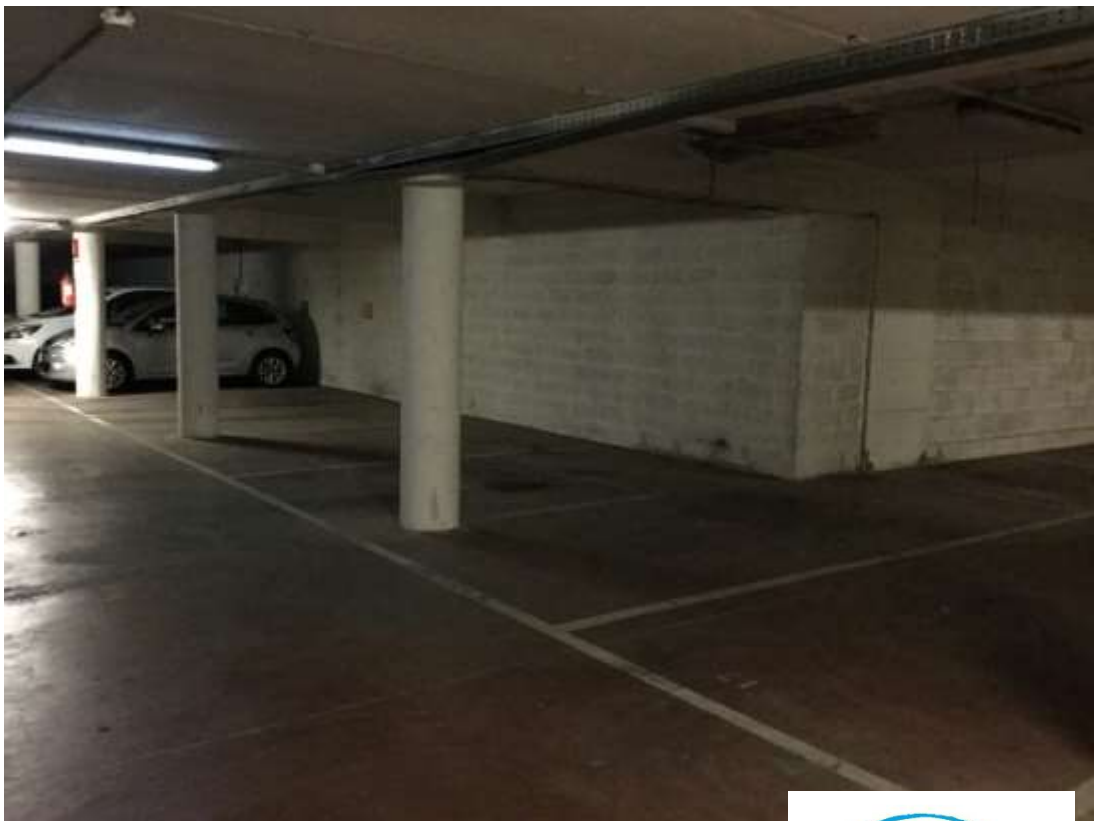
**Allegato 1 – Localizzazione dell'immobile**



**Allegato 2 – Documentazione fotografica**



**Vista 5 posti auto**



**Vista 5 posti auto**



### Allegato 3 - Visure e planimetrie catastali



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 999 Particella: 507 Sub.: 32</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>999</b>	<b>507</b>	<b>32</b>	<b>6</b>		<b>C/6</b>	<b>10</b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 13 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 29,44</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: S1 interno: 20;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO EDOM S.R.L. con sede in ROMA	07832250588*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 72982 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44426.1/2007)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b> <b>Foglio: 999 Particella: 507 Sub.: 31</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		999	507	31	6		C/6	10	10 m <sup>2</sup>	Totale: 11 m <sup>2</sup>	Euro 29,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: S1 interno: 19;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO EDOM S.R.L. con sede in ROMA	07832250588*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 72982 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44426.1/2007)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 999 Particella: 507 Sub.: 30</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
<b>1</b>		<b>999</b>	<b>507</b>	<b>30</b>	<b>6</b>		<b>C/6</b>	<b>10</b>	<b>10 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 11 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 29,44</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: S1 interno: 18;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO EDOM S.R.L. con sede in ROMA	07832250588*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 72982 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44426.1/2007)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di ROMA</b>
	<b>Foglio: 999 Particella: 507 Sub.: 29</b>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		999	507	29	6		C/6	10	10 m <sup>2</sup>	Totale: 12 m <sup>2</sup>	Euro 29,44	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

<b>Indirizzo</b>	VIALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: S1 interno: 17;
<b>Annotazioni</b>	Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO EDOM S.R.L. con sede in ROMA	07832250588*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 72982 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44426.1/2007)		

Unità immobiliari n. 1    Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2017

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 999 Particella: 507 Sub.: 33</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		999	507	33	6		C/6	10	10 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 10 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 29,44</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>				VIALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: S1 interno: 21;								
<b>Annotazioni</b>				Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GRUPPO EDOM S.R.L. con sede in ROMA	07832250588*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/07/2007 Repertorio n.: 72982 Rogante: CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 44426.1/2007)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

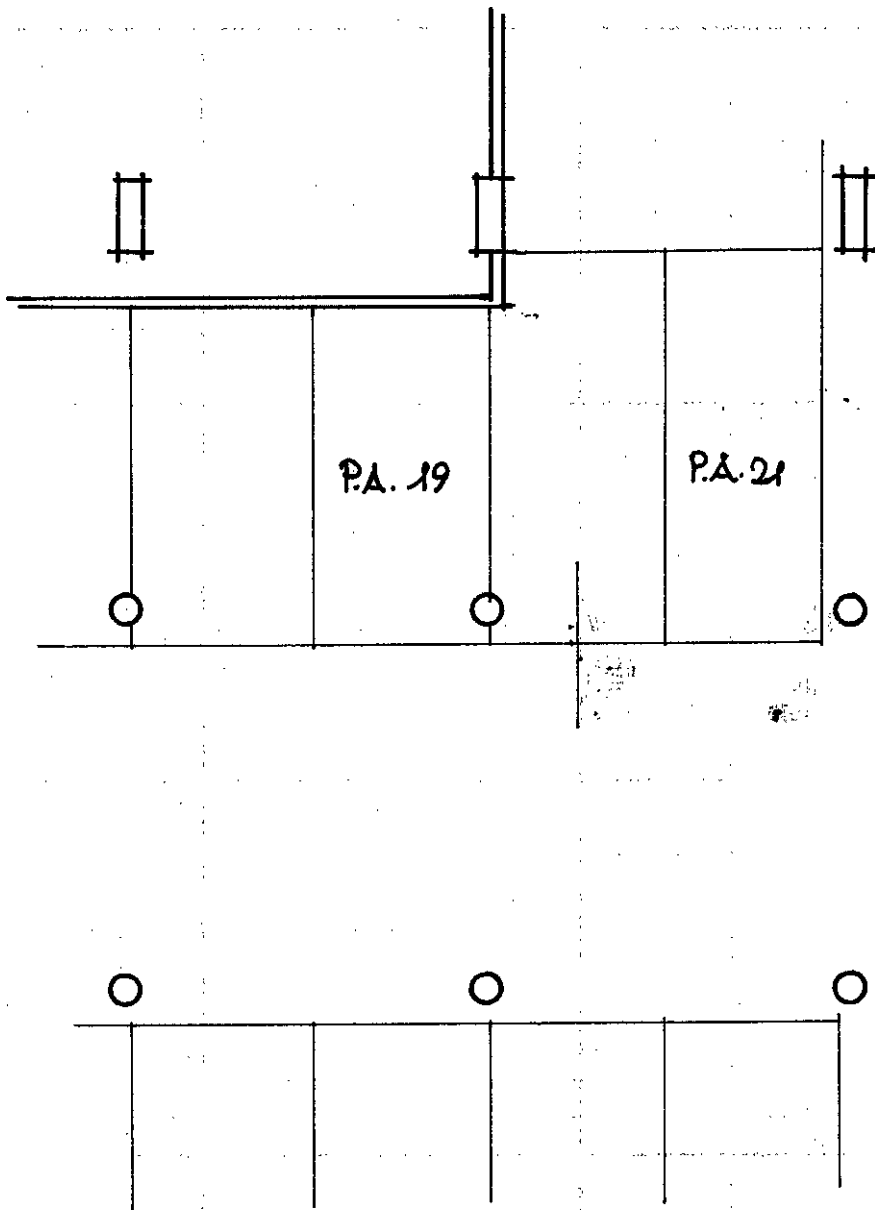
# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

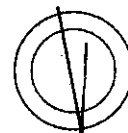
LIRE  
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via PIRELLA VIA B. ALIMENA civ. ....

ED. B  
P.A. 20  
P. S1  
H = 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

1999/01  
Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 999 - Particella: 507 - Subalterno: 32 >  
L. LUGI-SCHIAVONE/EL-SNG piano: S1 interno: 20

Dichiarazione di N.C.   
Duplicato

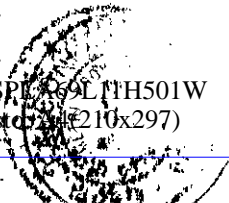
Compilata dal CEOM. FALCOM ANTONIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/02/1993 - Data: 05/01/2018 - n. T98337 - Richiedente: DNSPLA69L11H501W

Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 507 sub. 32  
data 14/1/93 Firma Aleoni



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

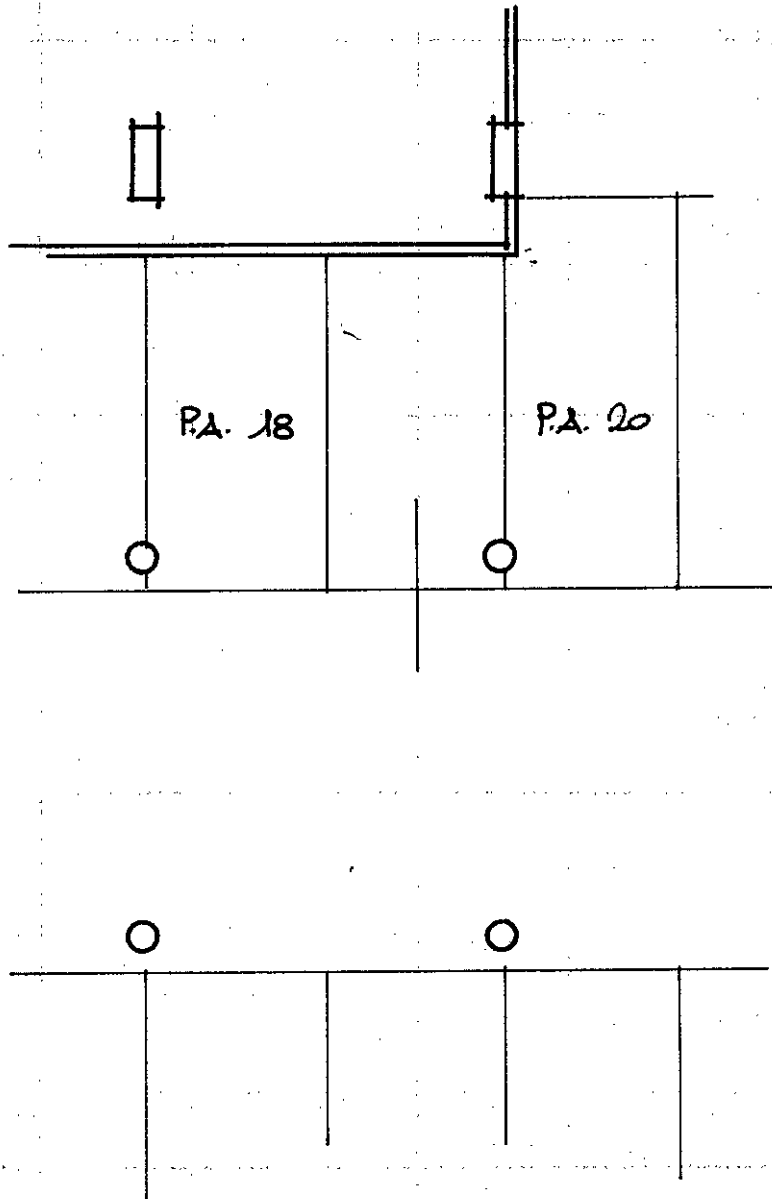
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

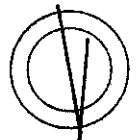
LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via DI PRADA VIA B. ALIMENA civ. ....

ED. B  
P.A. 19  
P. S1  
M = 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: 100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 999 - Particella: 507 - Subalterno: 31 >  
ALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: S1 interno: 19

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria

Compilata dal CEM. FALCONI ANTONIO  
(Titolo, cognome e nome)

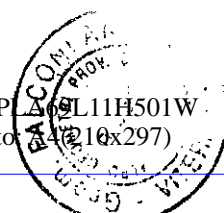
RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/02/1993 - Data: 05/01/2018 - n. T98334 - Richiedente: DNSPLA69L11H501W

Totale foglie: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 507 sub. 31

data 24/1/93 Firma afalconi



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

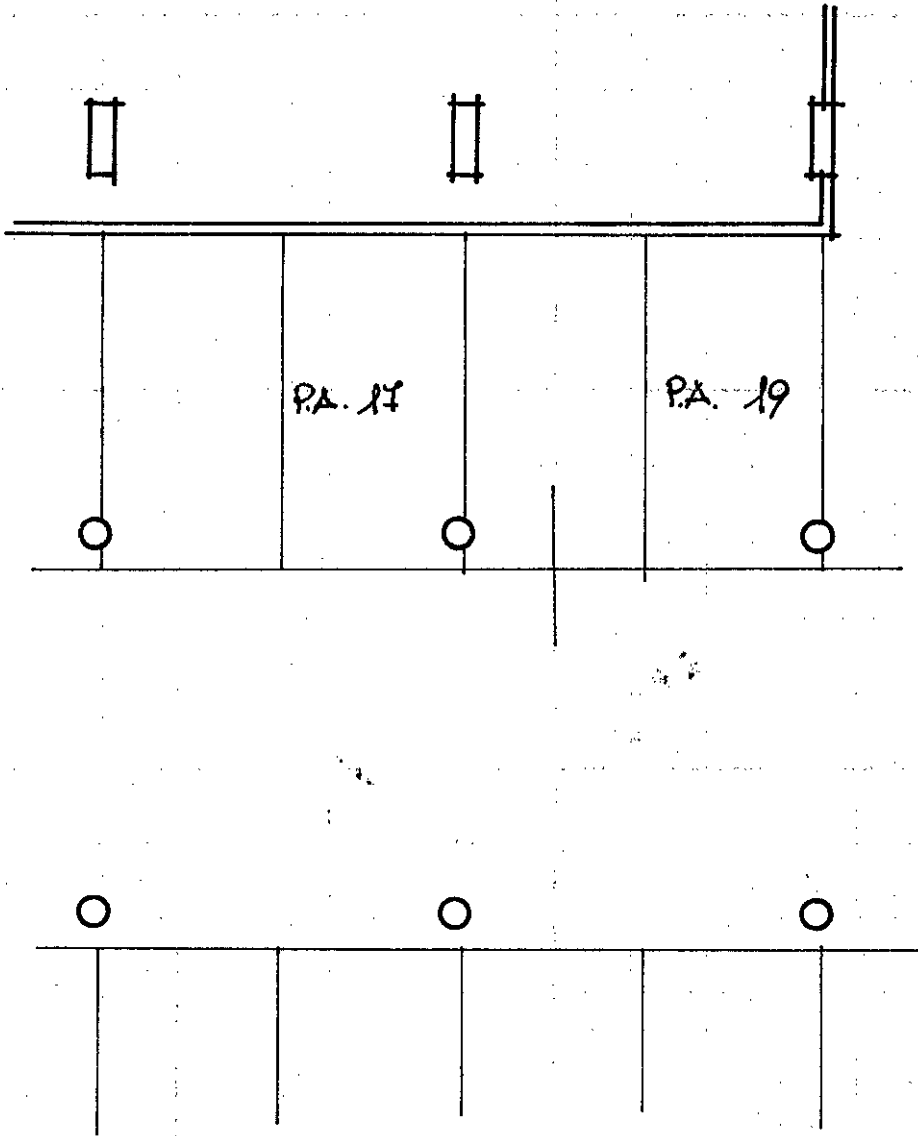
MOD. BN (CEU)

LIRE  
385

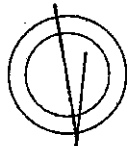
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via DI FR DA VIA B. ALIMENA civ. ....

ED. B  
PA. 18  
P. SI  
H = 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 999 - Particella: 507 - Subalterno: 30 >  
ALE LUIGI SCHIAVONETTI SNC piano: SI interno: 18

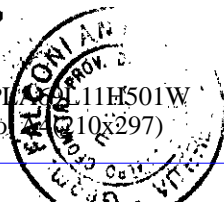
Dichiarazione di N.C.   
Ulteriori variazioni

Compilata dal GRM. FALCONI ANTONIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/02/1993 - Data: 05/01/2018 - n. T98332 - Richiedente: DNSPLA69L11H501W  
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
n. 507 sub. 30

Inscritto al libro di COMUNE  
della provincia di VITERBO n. 559  
data 14/1/93 Firma afalconi



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

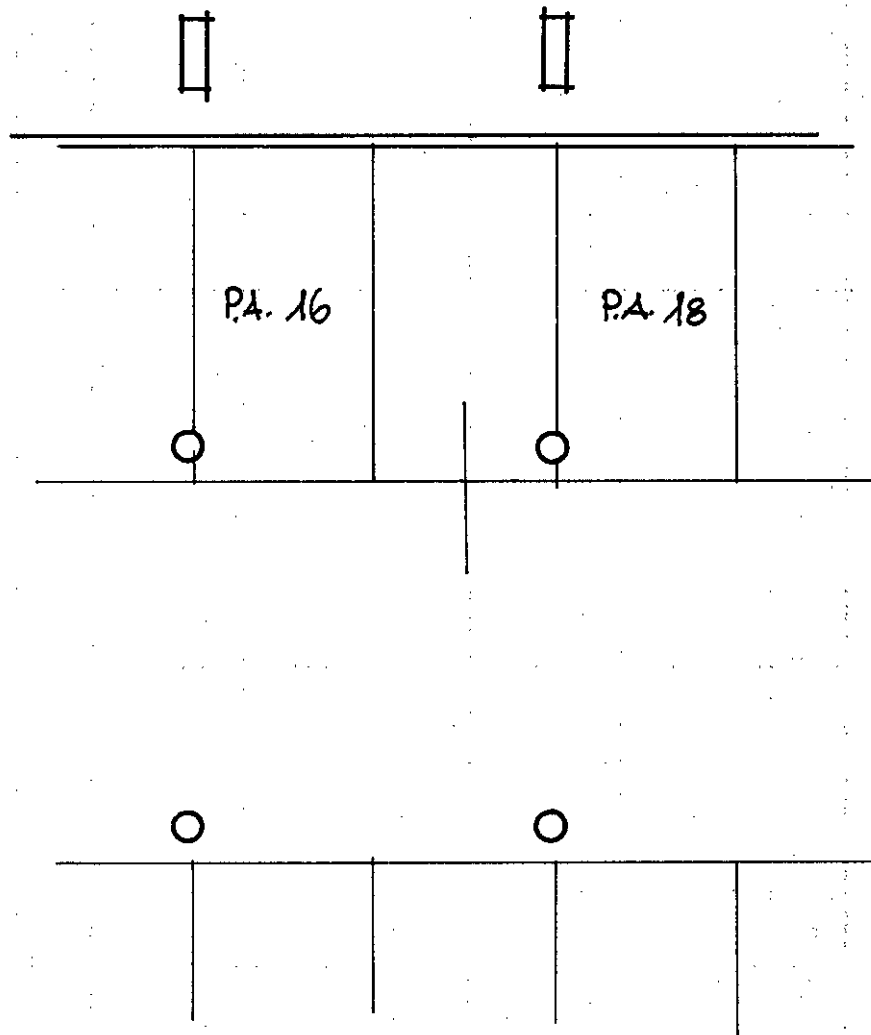
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

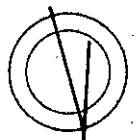
LIRE  
**385**

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via DI PRADA VIA S. ALIMENA civ. ....

ED. B  
P.A. 17  
P. SA  
H = 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 999 - Particella: 507 - Subalterno: 29 >  
VIA LUIGI SCHIAVONE SNC piano: S1 interno: 17

Dichiarazione di N.C.   
Duplicata

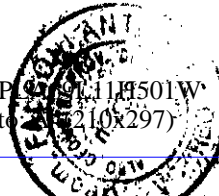
Compilata dal GIOM. FALCONI ANTONIO  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 17/02/1993 - Data: 05/01/2018 - n. T98331 - Richiedente: DNSPLA69L11H501W

Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

n. 507 sub. 29  
data 14/1/1993 Firma Afelcom



MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

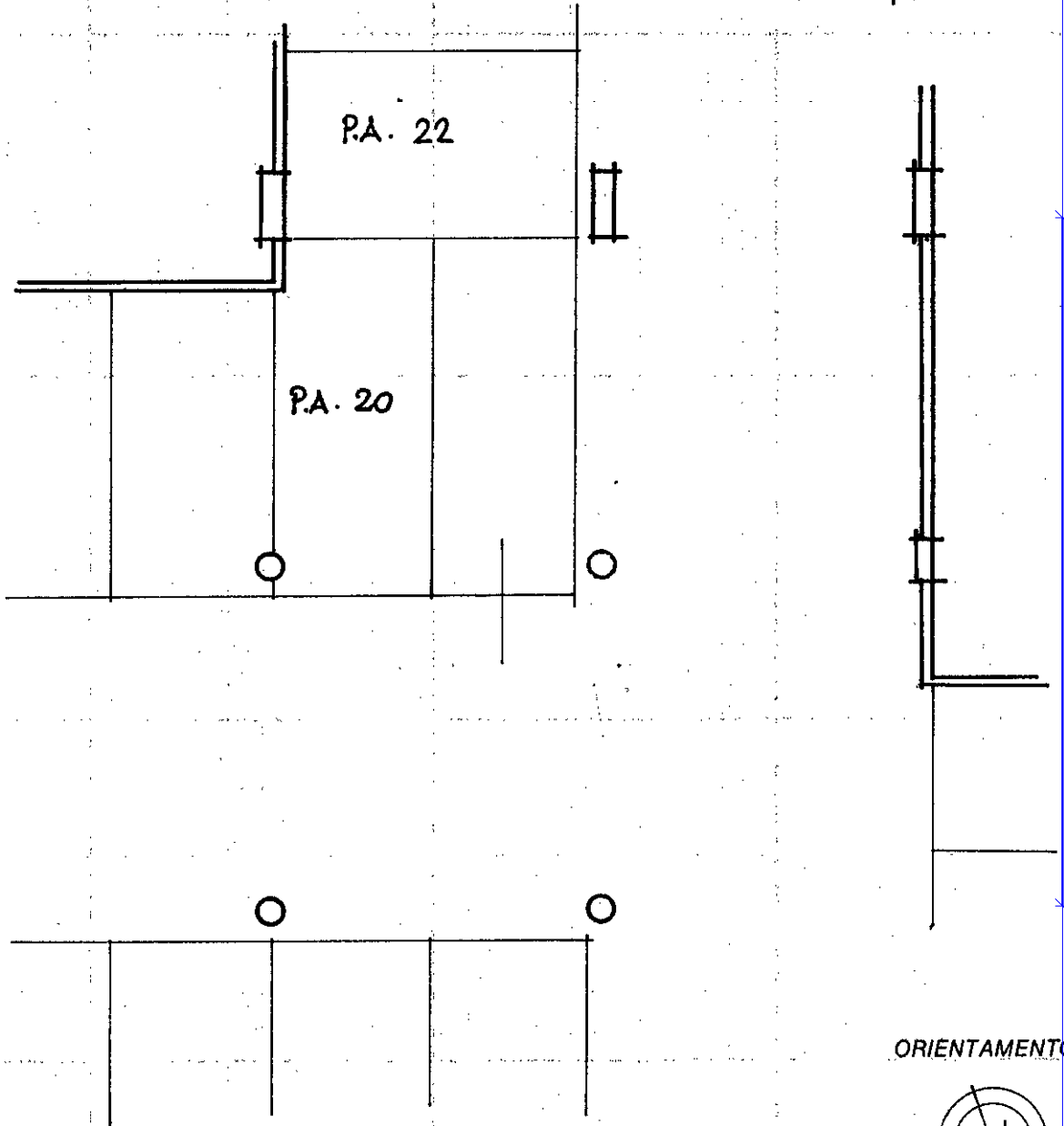
MOD. BN (CEU)

LIRE  
385

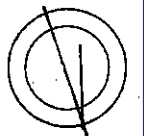
# CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via DI PR DA VIA B. ALIMENA civ. ....

ED. B  
PA. 21  
P. S1  
H = 2.40



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

mapa 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2018 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 999 - Particella: 507 - Subalterno: 33 >  
di LUIGI SCHIAVONE ITC SNC piano: SI interno: 21

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria   
Data presentazione: 17/02/1993 - Data: 05/01/2018  
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)  
n. 507 sub. 33

Compilata dal GEOM. FALCONI ANTONIO  
(Titolo, cognome e nome)  
Data presentazione: 17/02/1993 - Data: 05/01/2018 - n. T98340 - Richiedente: DNSPLA69L11H501W  
Totale fogli: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)  
n. 507 sub. 33  
data 14/1/93 Firma Falconi

RISERVATO ALL'UFFICIO



## Allegato 4 - Visure ipotecarie



**Ispezione telematica**

n. T 151932 del 13/11/2017

Inizio ispezione 13/11/2017 12:18:17

Richiedente DNSPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 114957

Registro particolare n. 15775

Presentazione n. 53 del 27/10/2014

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

Descrizione ALTRO ATTO

Data 23/10/2014

Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A.

Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 9990062

Codice fiscale 11210661002

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE

Derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE

Capitale € 33.958.918,80

Tasso interesse annuo -

Tasso interesse semestrale -

Interessi -

Spese -

Totale € 67.917.837,60

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente EQUITALIA SUD S.P.A.

Indirizzo VIALE DI TOR MARANCIA 4

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 2

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 903

Particella 206

Subalterno 1

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza -

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune H501 - ROMA (RM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 999

Particella 507

Subalterno 29

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

**Ispezione telematica**

n. T 151932 del 13/11/2017

Inizio ispezione 13/11/2017 12:18:17

Richiedente DNSPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 114957

Registro particolare n. 15775 Presentazione n. 53 del 27/10/2014

	RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
<b>Immobile n. 2</b>					
Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 999	Particella	507	Subalterno	30
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
<b>Immobile n. 3</b>					
Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 999	Particella	507	Subalterno	31
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
<b>Immobile n. 4</b>					
Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 999	Particella	507	Subalterno	32
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		
<b>Immobile n. 5</b>					
Comune	H501 - ROMA (RM)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 999	Particella	507	Subalterno	33
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	-		

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

<b>Soggetto n. 1</b>	In qualità di	-			
	Denominazione o ragione sociale	EQUITALIA SUD SPA			
	Sede	ROMA (RM)			
	Codice fiscale	11210661002	Domicilio ipotecario eletto	ROMA	
	- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	
	Per la quota di	1/2			
	- Relativamente all'unità negoziale n.	2	Per il diritto di	PROPRIETA'	
	Per la quota di	1/1			

**Contro**

<b>Soggetto n. 1</b>	In qualità di	-			
	Denominazione o ragione sociale	GRUPPO EDOM S.P.A.			
	Sede	ROMA (RM)			
	Codice fiscale	07832250588			
	- Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'	

---

**Ispezione telematica**

n. T 151932 del 13/11/2017

Inizio ispezione 13/11/2017 12:18:17

Richiedente DNSPLA

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 114957

Registro particolare n. 15775

Presentazione n. 53 del 27/10/2014

Per la quota di 1/2  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

IL DEBITORE, ESPRESSAMENTE AUTORIZZA L'ADR A PROCEDERE CON L'ISCRIZIONE D'IPOTECA SENZA CHE LA STESSA VENGA PRECEDUTA DALLA NOTIFICA DI UNA COMUNICAZIONE PREVENTIVA CONTENENTE L'AVVISO CHE, IN MANCANZA DEL PAGAMENTO DELLE SOMME DOVUTE ENTRO IL TERMINE DI TRENTA GIORNI, SAR ISCRITTA IPOTECA

---

## Ispezione telematica

Richiedente DNSPLA

n. T 323700 del 13/11/2017  
Inizio ispezione 13/11/2017 18:10:05  
Tassa versata € 3,60

---

### Nota di trascrizione

Registro generale n. 53810  
Registro particolare n. 36098

Presentazione n. 129 del 11/05/2017

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 13/02/2017  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Sede ROMA (RM)

Numero di repertorio 104/2017  
Codice fiscale 80255370589

### Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO  
Descrizione 600 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Voltura catastale automatica NO

### Altri dati

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

Richiedente AGENZIA DELL'ENTRATE UFF.  
PROV. DI ROMA TERRITORIO

Indirizzo VIA RAFFAELE COSTI 60 ROMA

### Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA: GRUPPO  
EDOM SOCIETA' PER AZIONI

Sede  
Codice fiscale -

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale GRUPPO EDOM SOCIETA' PER AZIONI

Sede ROMA (RM)  
Codice fiscale 07832250588

---

---

**Ispezione telematica**

n. T 323700 del 13/11/2017

Inizio ispezione 13/11/2017 18:10:05

Richiedente DNSPLA

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione***Registro generale n.* 53810*Registro particolare n.* 36098*Presentazione n. 129 del 11/05/2017*

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni***Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*

**Allegato 5 - Planimetria di rilievo**



PIANTA DA RILIEVO  
POSTI AUTO PIANO S1  
scala 1:100

