



**DOCUMENTO INFORMATIVO RELATIVO AD OPERAZIONI DI
MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**

redatto ai sensi dell'articolo 5 ed in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento approvato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 6 del documento Operazioni con Parti Correlate approvato da Vianini in data 27 luglio 2017.

**SCISSIONE PARZIALE
NON PROPORZIONALE ED ASIMMETRICA
DI DOMUS ROMA 15 S.R.L.
IN FAVORE DI UNA SOCIETÀ DI NUOVA COSTITUZIONE
A RESPONSABILITÀ LIMITATA**

Documento informativo messo a disposizione del pubblico presso la sede sociale di Vianini S.p.A. in Roma, Via Montello, n. 10 e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket STORAGE", nonché sul sito internet www.vianinisp.com

2 dicembre 2019

colt

INDICE

DEFINIZIONI.....	3
PREMESSA.....	6
1. AVVERTENZE	7
1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione	7
2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE.....	9
2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione	9
2.2. Parti correlate con le quali l'Operazione sarà posta in essere, natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione	10
2.3. Motivazioni e convenienza dell'Operazione per la Società	12
2.4. Modalità di determinazione del Rapporto di Cambio e valutazioni circa la sua congruità	12
2.4.1. <i>Il Rapporto di Cambio</i>	12
2.4.2. <i>Modalità di determinazione del Rapporto di Cambio</i>	12
2.4.3. <i>Advisor finanziario coinvolto nell'Operazione, criteri di designazione e rapporti in essere con le Società Partecipanti alla Scissione</i>	14
2.5. Illustrazione degli effetti patrimoniali e finanziari dell'Operazione	14
2.6. Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione	15
2.7. Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione quali parti correlate	15
2.8. Descrizione della procedura di approvazione dell'Operazione	16
2.9. Rilevanza dell'Operazione per via del cumulo di cui all'art. 5, comma 2, del Regolamento OPC	16
ALLEGATI.....	17

DEFINIZIONI

Si riporta di seguito un elenco dei principali termini utilizzati all'interno del presente Documento Informativo e delle relative definizioni. Tali termini e definizioni, salvo ove diversamente specificato, hanno il significato di seguito indicato. Gli ulteriori termini utilizzati nel presente Documento Informativo in lettera maiuscola hanno il significato loro attribuito ed indicato nel testo.

Atto di Scissione	L'atto pubblico di Scissione (da depositarsi e iscriversi nel Registro delle Imprese di Roma) per effetto del quale, tra l'altro, viene costituita la Società Beneficiaria.
Codice Civile	Il Regio decreto 16 marzo 1942, n. 262, come successivamente modificato ed integrato.
Comitato Amministratori Indipendenti	Il comitato di Vianini, composto da soli amministratori non esecutivi e non correlati, in possesso dei requisiti di indipendenza ai sensi del TUF, competente in materia di operazioni con parti correlate ai sensi della Procedura OPC.
CONSOB	La Commissione Nazionale per le Società e la Borsa.
Contratto di Finanziamento	Il contratto di finanziamento sottoscritto in data 12 maggio 2016 tra Banca IMI S.p.A. (in qualità di mutuante) e Domus Roma, Domus Italia e Domus Italia 2 S.r.l. (in qualità di mutuatari), come modificato di tempo in tempo.
Data di Efficacia	La data di iscrizione dell'Atto di Scissione presso il Registro delle Imprese di Roma.
Documento Informativo	Il presente documento informativo, redatto ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento OPC ed in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del Regolamento OPC, nonché ai sensi dell'art. 6.2, lett. a) della Procedura OPC.
Domus Italia	Domus Italia S.p.A., con sede legale in Roma, Via di San Nicola da Tolentino 18, capitale sociale Euro 20.000.000,00, P. IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 113161741007, REA n. 1427513.
Domus Roma o Società Scissa	Domus Roma 15 S.r.l., con sede legale in Roma, Via di San Nicola da Tolentino 18, capitale sociale Euro 30.000,00, P. IVA, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 10735331000, REA n. 1253106.
FGC	FGC S.p.A., con sede legale in Roma, Via Barberini 28, capitale sociale Euro 62.108.844,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 06971070583, REA n.

550830. P. IVA 01658061005.

Gruppo Domus	Congiuntamente Domus Italia e Domus Roma.
Gruppo Vianini	Le società direttamente ed indirettamente controllate da Vianini.
NewCo o Società Beneficiaria	La società beneficiaria, da costituirsi per effetto della Scissione sotto forma di società a responsabilità limitata.
Operazione o Scissione	L'operazione di scissione parziale non proporzionale ed asimmetrica di Domus Roma, oggetto del presente Documento Informativo, da realizzarsi mediante l'assegnazione del Ramo Vendite in favore di NewCo, le cui caratteristiche e modalità di esecuzione sono descritte nel Paragrafo 2.1 del presente Documento Informativo.
Procedura OPC	La procedura in materia di operazioni con parti correlate, approvata dal consiglio di amministrazione di Vianini in data 27 luglio 2017 ai sensi dell'art. 2391- <i>bis</i> del Codice Civile e del Regolamento OPC.
Progetto di Scissione	Il progetto di Scissione, redatto ai sensi degli artt. 2506- <i>bis</i> e 2506, comma 2, del Codice Civile, approvato dal consiglio di amministrazione di Domus Roma in data 25 novembre 2019 ai sensi e per gli effetti dell'art. 2506- <i>bis</i> del Codice Civile.
Ramo Locazioni	Il ramo d'azienda di titolarità di Domus Roma costituito, tra l'altro, da attività, passività e rapporti giuridici riguardanti il settore della locazione di beni immobili, come individuato nel Progetto di Scissione.
Ramo Vendite	Il ramo d'azienda di titolarità di Domus Roma costituito, tra l'altro, da attività, passività e rapporti giuridici riguardanti il settore della vendita di beni immobili, che ad esito e per effetto della Scissione sarà assegnato alla Società Beneficiaria, come individuato nel Progetto di Scissione.
Rapporto di Cambio	Il rapporto di cambio tra le quote della costituenda Società Beneficiaria e le quote della Società Scissa determinato dal consiglio di amministrazione di Domus Roma in data 25 novembre 2019, descritto nel Progetto di Scissione ed illustrato nel Paragrafo 2.4 del presente Documento Informativo.
Regolamento Emittenti	Il regolamento adottato con delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modificazioni e integrazioni.

Regolamento OPC

Il regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni e integrazioni.

Situazione di Riferimento della Scissione

La situazione patrimoniale di Domus Roma al 31 luglio 2019 approvata dal consiglio di amministrazione di Domus Roma in data 25 novembre 2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501-*quater* del Codice Civile (come richiamato dall'art. 2506-*ter* del Codice Civile).

Società Partecipanti alla Scissione

Congiuntamente Domus Roma e la Società Beneficiaria.

TUF

Il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, come successivamente modificato ed integrato.

UGI

Unione Generale Immobiliare S.r.l., con sede legale in Roma, Via Barberini n. 28, capitale sociale Euro 116.159,60, P.IVA, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma n. 08541001007, REA n. 1101207.

Vianini o Società

Vianini S.p.A., con sede legale in Roma, Via Montello n. 10, capitale sociale Euro 30.105.387,00, codice fiscale e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03873920585, REA n. 461017, P. IVA 01252941008, società con azioni quotate sul Mercato Telematico Azionario organizzato e gestito da Borsa Italiana S.p.A..

PREMESSA

Il presente Documento Informativo è stato predisposto da Vianini, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC (in conformità allo schema di cui all'Allegato 4 del medesimo Regolamento OPC), nonché ai sensi dell'art. 6.2, lett. a), della Procedura OPC (in linea con l'Allegato 2 della medesima Procedura OPC), al fine di illustrare l'operazione di Scissione della società Domus Roma, società indirettamente controllata da Vianini per il tramite di Domus Italia.

Come reso noto al mercato, in data 25 novembre 2019 il consiglio di amministrazione della Società ha adottato le delibere di propria competenza in relazione all'Operazione, in conformità con quanto disposto dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC, previo motivato parere favorevole reso all'unanimità dal Comitato Amministratori Indipendenti di Vianini. Sempre in data 25 novembre 2019, l'Operazione, unitamente al relativo Progetto di Scissione, è stata approvata dal consiglio di amministrazione di Domus Roma ai sensi e per gli effetti degli artt. 2501-ter e 2506-bis del Codice Civile.

L'Operazione si configura come un'operazione tra parti correlate. Ai sensi dell'art. 3 del Regolamento OPC e dell'art. 3 della Procedura OPC, infatti, la Società Scissa e la Società Beneficiaria sono parti correlate rispetto a Vianini in quanto sia la Società Scissa che la Società Beneficiaria sono società sottoposte, insieme a Vianini, a comune controllo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile e dell'art. 93 del TUF, di FGC, la quale (i) detiene indirettamente una partecipazione complessivamente pari all'80,307% del capitale sociale di Vianini, la quale controlla, indirettamente per il tramite di Domus Italia, la Società Scissa, e (ii) controlla, direttamente ed indirettamente, UGI e, pertanto, a decorrere dalla Data di Efficacia della Scissione controllerà, indirettamente per il tramite di UGI, la Società Beneficiaria una volta costituita.

L'Operazione si configura altresì quale operazione tra parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, in quanto il rapporto tra il totale dell'attivo di Domus Roma e il totale dell'attivo consolidato di Vianini, risultante dalla relazione finanziaria di Vianini alla data del 30 giugno 2019, è superiore al 5%.

Pertanto, ai sensi dell'art. 8.1, comma 1, lett. b) del Regolamento OPC, nonché dell'art. 6 della Procedura OPC, il Comitato Amministratori Indipendenti è stato coinvolto nelle fasi delle trattative e della istruttoria relativa alla Operazione, attraverso la ricezione di un flusso informativo completo e tempestivo. Il Comitato Amministratori Indipendenti ha quindi emesso, in data 20 novembre 2019, il proprio motivato parere favorevole sull'interesse della Società e dei suoi azionisti al compimento della Operazione (il quale parere è allegato al presente Documento Informativo *sub Allegato 2*, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC).

Il presente Documento Informativo è stato predisposto da Vianini a seguito delle deliberazioni assunte dal consiglio di amministrazione di Vianini in data 25 novembre 2019 ed è stato messo tempestivamente a disposizione del pubblico, nel termine previsto dall'art. 5, comma 3 del Regolamento OPC, presso la sede sociale di Vianini in Roma, Via Montello, n. 10, nonché sul sito internet della Società (www.vianinisp.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato "eMarket STORAGE".

Si segnala che Vianini ha esercitato la facoltà di derogare agli obblighi informativi di cui all'art. 70, comma 6 del Regolamento Emittenti, ai sensi dell'art. 70, comma 8, del Regolamento Emittenti. Con riferimento alla Scissione, non è dunque richiesta la predisposizione del documento informativo in conformità agli schemi di cui all'Allegato 3B del Regolamento Emittenti.

1. AVVERTENZE

1.1. Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'Operazione

Alla data del presente Documento Informativo, FGC detiene indirettamente (come illustrato nel dettaglio nel Paragrafo 2.2 del presente Documento Informativo) una partecipazione complessivamente pari all'80,307% del capitale sociale di Vianini. FGC esercita quindi il controllo su Vianini ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile e dell'art. 93 del TUF.

Vianini controlla, indirettamente per il tramite di Domus Italia (di cui Vianini è socio unico), la Società Scissa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile in quanto Domus Italia detiene una partecipazione corrispondente al 55% del capitale sociale della Società Scissa.

Alla data del presente Documento Informativo, inoltre, FGC controlla, direttamente ed indirettamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile, UGI e, pertanto, controllerà, indirettamente per il tramite di UGI, la Società Beneficiaria una volta costituita. Alla data del presente Documento Informativo, UGI detiene una partecipazione corrispondente al 45% del capitale sociale della Società Scissa.

Alla data del presente Documento Informativo, il consiglio di amministrazione di Vianini è composto dai seguenti consiglieri: Elena De Simone (Presidente), Malwina Kozikowska, Lupo Rattazzi (indipendente), Luigi Rossetti (indipendente), Cristina Sgubin (indipendente), Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso e Marco Longo (indipendente). Il Comitato Amministratori Indipendenti è composto dai seguenti amministratori: Marco Longo (Presidente), Lupo Rattazzi, Luigi Rossetti e Cristina Sgubin.

In proposito, si osserva che:

- il Presidente Elena De Simone riveste anche la carica di consigliere delegato nei consigli di amministrazione di Domus Italia e della Società Scissa;
- il consigliere Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso riveste anche la carica di Presidente del consiglio di amministrazione di Domus Italia e della Società Scissa, nonché di membro del consiglio di amministrazione di FGC e di Immobiliare Caltagirone S.p.A.

Alla data del presente Documento Informativo, UGI è amministrata dall'amministratore unico Azzurra Caltagirone, la quale ricopre anche la carica di Presidente del consiglio di amministrazione di FGC e di Finanziaria Italia S.p.A., nonché quella di Vicepresidente del consiglio di amministrazione di Caltagirone S.p.A. e membro del consiglio di amministrazione di Immobiliare Caltagirone S.p.A.

In aggiunta a quanto precede, si segnala che:

- Anna Rita Cianca riveste la carica di amministratore unico della società Costedil S.r.l., nonché la carica di membro del consiglio di amministrazione di Finanziaria Italia S.p.A. e di Intermedia S.r.l.;
- Mario Delfini riveste la carica di Presidente del consiglio di amministrazione di Vianini Lavori S.p.A., nonché la carica di membro del consiglio di amministrazione di FGC, Caltagirone S.p.A. e Immobiliare Caltagirone S.p.A. e di amministratore unico della società Capitolium S.r.l.;
- Patrizia Amoretti riveste la carica di sindaco effettivo di Vianini, Vianini Lavori S.p.A., nonché la carica di sindaco effettivo di Domus Italia e la carica di sindaco supplente in Caltagirone S.p.A.;
- Stefano Giannuli riveste la carica di sindaco effettivo di Domus Italia, Caltagirone S.p.A., la carica di sindaco unico di Capitolium S.r.l., nonché la carica di sindaco supplente di FGC, Finanziaria Italia S.p.A., di Vianini e di Vianini Lavori S.p.A.;
- Maria Assunta Coluccia riveste la carica di sindaco supplente di Domus Italia, UGI S.r.l., Vianini, Vianini Lavori S.p.A., Istituto Finanziario 2012 S.p.A. e di Immobiliare Caltagirone S.p.A, nonché la carica di sindaco effettivo di Caltagirone S.p.A., Finanziaria Italia 2005 S.p.A. e di Finanziaria Italia S.p.A.;
- Federico Malorni riveste la carica di Presidente del collegio sindacale di Finanziaria Italia 2005

S.p.A., la carica di sindaco effettivo di FGC, di Finanziaria Italia S.p.A., di Immobiliare Caltagirone S.p.A. ed di Istituto Finanziario 2012 S.p.A., nonché la carica di sindaco supplente di Domus Italia, Caltagirone S.p.A. e Vianini Lavori S.p.A.;

- Vincenzo Sportelli riveste la carica di Presidente del collegio sindacale di UGI, di FGC, di Finanziaria Italia S.p.A., di Istituto Finanziario 2012 S.p.A., e di Immobiliare Caltagirone S.p.A., nonché la carica di sindaco effettivo di Vianini Lavori S.p.A. e di sindaco supplente di Caltagirone S.p.A.;
- Cristiano Coscarella riveste la carica di sindaco effettivo di UGI, nonché la carica di sindaco supplente di FGC, di Istituto Finanziario 2012 S.p.A., di Finanziaria Italia 2005 S.p.A. e di Immobiliare Caltagirone S.p.A.;
- Antonio Orlando riveste la carica di amministratore unico di Compagnia Gestioni Immobiliari S.r.l., nonché di membro del consiglio di amministrazione di Domus Italia e Domus Roma;
- Antonio Staffa riveste la carica di Presidente del collegio sindacale di Domus Italia e Vianini Lavori S.p.A., nonché la carica di sindaco unico di Domus Roma;
- Edoardo Ialongo riveste la carica di sindaco effettivo di UGI, nonché la carica di sindaco supplente di Finanziaria Italia 2005 S.p.A.; e
- Carlamaria Melpignano riveste la carica di sindaco effettivo di FGC, Finanziaria Italia 2005 S.p.A., di Istituto Finanziario 2012 S.p.A. e di Immobiliare Caltagirone S.p.A., nonché quella di sindaco supplente di UGI e di Finanziaria Italia S.p.A.

Sul punto si segnala che, in applicazione di quanto previsto dalla Comunicazione Consob n. DEM/10078683 del 24 settembre 2010 ⁽¹⁾ ed in deroga rispetto a quanto previsto dall'Allegato 1 del Regolamento OPC, Vianini ha tenuto conto di specifiche circostanze concrete sulle quali si fonda la conclusione che i sopra menzionati soggetti non possano qualificarsi "parti correlate" di Vianini medesima nel contesto dell'Operazione.

Fatto salvo quanto precede, non risultano ulteriori parti correlate di Vianini con riferimento all'Operazione, tra i quali componenti degli organi di amministrazione e di controllo e/o dirigenti di Vianini.

Si segnala altresì che, ad esito della Operazione, continueranno a sussistere taluni rapporti contrattuali e finanziari tra le Società Partecipanti alla Scissione ed altre società correlate rispetto a Vianini, come individuati negli allegati "D-2" ed "E-2" al Progetto di Scissione accluso al presente Documento Informativo *sub* Allegato I.

Fermo quanto precede, tenuto conto delle caratteristiche dell'Operazione, a giudizio di Vianini, non si ravvisano particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni con parti correlate, né in generale rischi diversi da quelli tipicamente inerenti a operazioni di natura analoga.

Per una panoramica delle società qui richiamate si rinvia all'organigramma di cui al Paragrafo 2.2 del presente Documento Informativo.

⁽¹⁾ Secondo cui "con riferimento alla nozione di "parte correlata", l'Allegato n. 1 [del Regolamento OPC] ricorre a criteri generali: così come accade per la predisposizione dei documenti contabili periodici ai sensi dei principi contabili internazionali, l'applicazione concreta di questi criteri è rimessa alle società, le quali valutano in relazione alle specifiche circostanze del caso se un soggetto possa essere considerato come loro "parte correlata".

2. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'OPERAZIONE

2.1. Descrizione delle caratteristiche, modalità, termini e condizioni dell'Operazione

L'Operazione descritta nel Documento Informativo consiste nella Scissione parziale, non proporzionale ed asimmetrica ai sensi rispettivamente degli artt. 2506-*bis*, comma 4, e 2506, comma 2, secondo periodo, del Codice Civile, di Domus Roma in favore della Società Beneficiaria che sarà costituita in forma di società a responsabilità limitata ad esito e per effetto della Scissione.

Secondo quanto illustrato nel dettaglio nel Progetto di Scissione accluso al presente Documento Informativo *sub Allegato 1*, la Scissione comporterà l'assegnazione del Ramo Vendite in favore della Società Beneficiaria, mentre Domus Roma rimarrà titolare del distinto ed autonomo Ramo Locazioni.

In conseguenza della Scissione, secondo il Rapporto di Cambio e le altre indicazioni indicate di seguito e più nel dettaglio nel Progetto di Scissione:

- (i) il capitale sociale della Società Beneficiaria sarà detenuto per intero da UGI, attuale socio di minoranza di Domus Roma, in quanto titolare di una quota di partecipazione pari al 45% del capitale sociale di Domus Roma; e
- (ii) il capitale sociale di Domus Roma, sarà detenuto per intero da Domus Italia, attuale socio di maggioranza di Domus Roma, in quanto titolare di una quota di partecipazione pari al 55% del capitale sociale di Domus Roma.

A tale riguardo, si rappresenta che i soci della Società Scissa, Domus Italia e UGI, hanno comunicato prima d'ora all'organo amministrativo della Società Scissa la loro rispettiva rinuncia al diritto di far acquistare le proprie rispettive partecipazioni ai sensi dell'art. 2506-*bis*, quarto comma, del Codice Civile.

Si rende altresì noto che i soci della Società Scissa, Domus Italia e UGI, hanno rinunciato alla redazione della relazione sulla congruità del rapporto di cambio ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501-*sexies*, ottavo comma, del Codice Civile, come applicabile alla Scissione in virtù del richiamo di cui all'art. 2506-*ter*, terzo comma, del Codice Civile, ed in data 4 ottobre 2019 hanno conferito mandato a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. per il rilascio della *fairness opinion* in ordine al Rapporto di Cambio nell'ambito della Scissione (cfr. Paragrafo 2.4 del presente Documento Informativo).

La Scissione si colloca nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione del Gruppo Domus, nell'ambito del quale è stata già posta in essere, con effetti civilistici decorrenti dal giorno 24 luglio 2019, l'operazione di fusione per incorporazione c.d. inversa della società Domus Italia 2 S.r.l. in Domus Roma, con lo scopo di semplificare la catena partecipativa del gruppo eliminando l'entità intermedia rappresentata da Domus Italia 2 S.r.l. (che deteneva esclusivamente la partecipazione nel capitale di Domus Roma).

Il Progetto di Scissione è stato redatto sulla base della situazione patrimoniale di Domus Roma al 31 luglio 2019 approvata dal consiglio di amministrazione di Domus Roma in data 25 novembre 2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501-*quater* del Codice Civile (come applicabile alla Operazione in virtù del richiamo di cui all'art. 2506-*ter* del Codice Civile) (la "**Situazione di Riferimento della Scissione**").

In data 25 novembre 2019, il consiglio di amministrazione della Società ha adottato le delibere di propria competenza in relazione all'Operazione, in conformità con quanto disposto dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC, previo motivato parere favorevole reso all'unanimità dal Comitato Amministratori Indipendenti di Vianini. L'Operazione, unitamente al relativo Progetto di Scissione, è stata approvata sempre in data 25 novembre 2019 dal consiglio di amministrazione di Domus Roma ai sensi e per gli effetti dell'art. 2506-*bis* del Codice Civile.

Si segnala altresì che la Società Scissa ha ottenuto il consenso alla Operazione di taluni creditori anteriori all'iscrizione del Progetto di Scissione presso il registro delle imprese ed – entro la stipula dell'Atto di Scissione - provvederà al pagamento di altri creditori ed alla contestuale costituzione di un deposito bancario a garanzia per tutti i rimanenti creditori anteriori all'iscrizione del Progetto di Scissione presso il registro delle imprese, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2503, come applicabile alla

Operazione in virtù del richiamo di cui all'art. 2506-ter del Codice Civile. Si segnala altresì che in data 27 novembre 2019 Banca IMI S.p.A. ha concesso il consenso (c.d. *waiver*) alla esecuzione della Scissione come richiesto ai sensi del Contratto di Finanziamento.

Ove occorrer possa, si segnala che, ai sensi dell'art. 2506-quater, comma 3, del codice civile, a decorrere dalla Data di Efficacia della Scissione, la Società Scissa e la Società Beneficiaria saranno solidalmente responsabili – nei limiti del valore effettivo del patrimonio netto ad esse assegnato o rimasto – per i debiti esistenti alla data della Scissione non soddisfatti dalla società cui fanno carico.

2.2. Parti correlate con le quali l'Operazione sarà posta in essere, natura della correlazione e, ove di ciò sia data notizia all'organo di amministrazione, natura e portata degli interessi di tali parti nell'Operazione

La Scissione si configura quale operazione tra parti correlate, in quanto ai sensi dell'art. 3 del Regolamento OPC e dell'art. 3 della Procedura OPC, Domus Roma e la Società Beneficiaria sono "parti correlate" rispetto a Vianini. Tale rapporto di correlazione deriva dalla circostanza per cui sia Domus Roma che la Società Beneficiaria sono sottoposte, insieme a Vianini, a comune controllo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile e dell'art. 93 del TUF, di FGC, la quale, alla data del presente Documento Informativo:

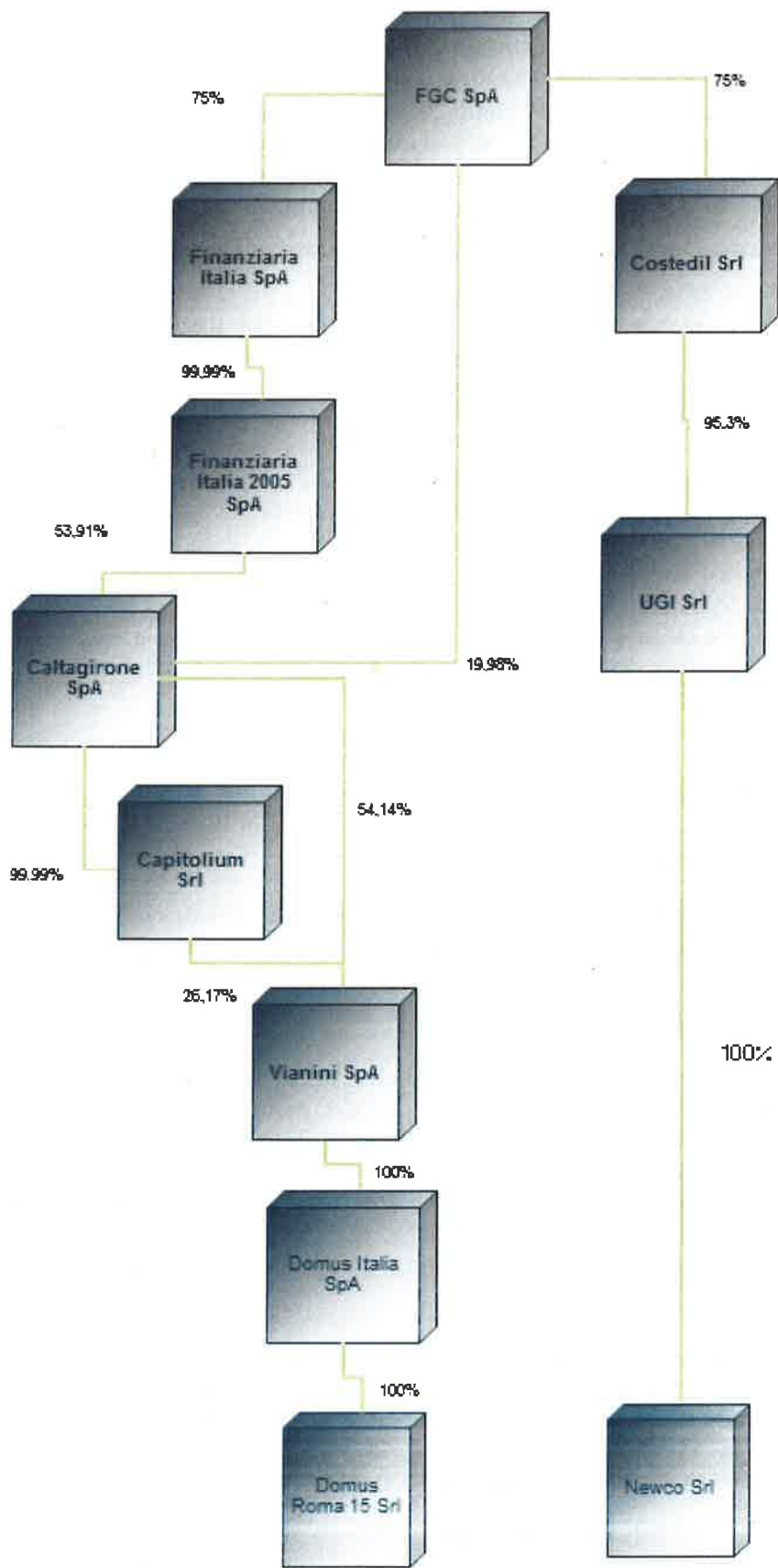
- (i) controlla indirettamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile e dell'art. 93 del TUF ⁽²⁾, Vianini, la quale, a sua volta controlla, indirettamente per il tramite di Domus Italia, la Società Scissa; e
- (ii) controlla, direttamente ed indirettamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile ⁽³⁾, UGI, la quale, alla Data di Efficacia della Scissione, controllerà in via esclusiva la Società Beneficiaria una volta costituita.

Ai fini di maggiore chiarezza sui rapporti tra le società coinvolte nell'Operazione, si riporta di seguito un grafico che mostra, in maniera semplificata, la struttura del gruppo a seguito dell'Operazione:

[grafico segue nella pagina successiva]

⁽²⁾ Tale controllo deriva dalla circostanza per la quale FGC detiene il 75% del capitale di Finanziaria Italia S.p.A., che, a sua volta, detiene il 99,99% del capitale di Finanziaria Italia 2005 S.p.A., la quale detiene il 53,91% della società quotata Caltagirone S.p.A., che, a sua volta, controlla, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile e 93 del TUF, Vianini detenendone il 54,14% del capitale sociale. In aggiunta, si segnala che la medesima FGC detiene tramite la Caltagirone S.p.A. il 100% della Capitolium S.r.l., che, a sua volta, detiene il 26,166% del capitale sociale di Vianini.

⁽³⁾ Tale controllo deriva dalla circostanza per la quale FGC detiene il 75% del capitale di Costedil S.r.l., la quale controlla, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2359 del Codice Civile, UGI, detenendone il 95,3% del capitale sociale. Per completezza si segnala che FGC detiene il 3,53% del capitale sociale di UGI.



colt

2.3. Motivazioni e convenienza dell'Operazione per la Società

L'Operazione oggetto del presente Documento Informativo si colloca nel contesto di un più ampio processo di riorganizzazione del Gruppo Domus, nell'ambito del quale è stata già posta in essere, con effetti civilistici decorrenti dal giorno 24 luglio 2019, l'operazione di fusione per incorporazione c.d. inversa della società Domus Italia 2 S.r.l. in Domus Roma, con lo scopo di semplificare la catena partecipativa del gruppo eliminando l'entità intermedia rappresentata da Domus Italia 2 S.r.l. (che deteneva esclusivamente la partecipazione nel capitale di Domus Roma).

Le principali motivazioni economiche sottostanti alla decisione di procedere con la Scissione sono le seguenti:

- (i) efficientare e valorizzare le due distinte tipologie di attività corrispondenti ai richiamati rami d'azienda attraverso la loro separazione in due veicoli societari specializzati e la loro migliore collocazione all'interno della rispettiva compagine di riferimento, di modo che il Ramo Locazioni sia mantenuto in capo a Domus Roma ed il Ramo Vendite sia assegnato a NewCo;
- (ii) ridurre la concentrazione del portafoglio immobiliare in alcune aree urbane. Il portafoglio immobiliare di titolarità di Domus Roma è costituito da edifici cielo terra e da porzioni di immobili prevalentemente destinati ad uso residenziale, nonché da un'area edificabile destinata a prevalente uso residenziale di circa 1800 mq. Le unità immobiliari di titolarità di Domus Roma, tutte di recente costruzione (gli edifici sono stati ultimati tra il 2016 e il 2018), sono di dimensioni comprese tra i 35 e i 90 mq. L'Operazione consentirebbe di migliorare la distribuzione per aree del portafoglio immobiliare destinato alla locazione e concentrare, ai fini dell'efficientamento, le aree del portafoglio immobiliare destinato alla vendita.

2.4. Modalità di determinazione del Rapporto di Cambio e valutazioni circa la sua congruità

2.4.1. Il Rapporto di Cambio

Il Rapporto di Cambio relativo alla Operazione è stato determinato dal consiglio di amministrazione di Domus Roma nella misura di n. 1 quota della costituenda Società Beneficiaria per ogni 1,35 quote della Società Scissa.

Pertanto, in virtù del predetto Rapporto di Cambio:

- (i) al socio UGI, titolare alla data odierna di una quota di partecipazione in Domus Roma corrispondente ad un valore nominale di Euro 13.500 (pari al 45% del capitale sociale di Domus Roma di Euro 30.000), sarà attribuita, in cambio della predetta partecipazione, una quota di partecipazione corrispondente all'intero capitale sociale di NewCo pari ad un valore nominale di Euro 10.000. Pertanto, per effetto della Scissione al socio UGI verrà assegnata una quota di partecipazione in NewCo di valore nominale pari ad Euro 10.000 a fronte della quota di partecipazione detenuta alla data odierna in Domus Roma di valore nominale pari ad Euro 13.500;
- (ii) al socio Domus Italia, titolare alla data odierna di una quota di partecipazione in Domus Roma corrispondente ad un valore nominale di Euro 16.500 (pari al 55% del capitale sociale di Domus Roma di Euro 30.000), sarà attribuita la restante quota di partecipazione pari ad un valore nominale di Euro 13.500, attualmente di proprietà di UGI. Pertanto, per effetto della Scissione Domus Italia sarà titolare dell'intero capitale sociale di Domus Roma.

2.4.2. Modalità di determinazione del Rapporto di Cambio

Alla Data di Efficacia della Scissione, in virtù del Rapporto di Cambio individuato nel Progetto di Scissione, si prevede che:

- (i) l'intero capitale sociale della Società Scissa rimarrà nella sola titolarità di Domus Italia, e

(ii) l'intero capitale sociale della Società Beneficiaria sarà detenuto da UGI.

Come anticipato, il consiglio di amministrazione di Domus Roma ha determinato il Rapporto di Cambio nella seguente misura: (i) al socio UGI, titolare alla data odierna di una quota di partecipazione in Domus Roma corrispondente ad un valore nominale di Euro 13.500 (pari al 45% del capitale sociale di Domus Roma di Euro 30.000), sarà attribuita, in cambio della predetta partecipazione, una quota di partecipazione corrispondente all'intero capitale sociale di NewCo pari ad Euro 10.000. Pertanto, ad esito della Scissione al socio UGI verrà assegnata una quota di partecipazione in NewCo di valore nominale pari ad euro 10.000 a fronte della quota di partecipazione detenuta alla data odierna in Domus Roma di valore nominale pari ad Euro 13.500; (ii) al socio Domus Italia, titolare alla data odierna di una quota di partecipazione in Domus Roma corrispondente ad un valore nominale di Euro 16.500 (pari al 55% del capitale sociale di Domus Roma di nominali Euro 30.000), sarà attribuita la restante quota di partecipazione pari ad un valore nominale di Euro 13.500, attualmente di proprietà di UGI. Pertanto, ad esito della Scissione Domus Italia sarà titolare dell'intero capitale sociale di Domus Roma, come meglio specificato nel Progetto di Scissione. Non è previsto alcun conguaglio in denaro.

A tale riguardo, si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501-*sexies*, comma 8, del Codice Civile (applicabile alla Operazione in virtù del richiamo di cui all'art. 2506-*ter*, comma 3, del Codice Civile), i soci della Società Scissa hanno rinunciato all'unanimità – con lettere custodite agli atti della stessa Società Scissa – alla redazione della relazione sulla congruità del Rapporto di Cambio ai sensi dell'art. 2501-*sexies* del Codice Civile. Contestualmente, a supporto delle valutazioni in merito alla congruità del Rapporto di Cambio, in data 4 ottobre 2019 gli organi amministrativi di Domus Italia, previa delibera adottata in data 30 settembre 2019, e di UGI, nella persona dell'Amministratore Unico, hanno conferito mandato a PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. (l'“**Advisor**”), quale *advisor* indipendente, per la predisposizione di un parere di congruità sul Rapporto di Cambio (di seguito anche “**Fairness Opinion**”, allegata al presente Documento Informativo *sub Allegato 3* ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento OPC). La *Fairness Opinion* con la quale l'Advisor ha ritenuto congruo il Rapporto di Cambio, è stata rilasciata ai soci di Domus Roma in data 25 novembre 2019.

Dopo avere preso atto della documentazione predisposta dall'organo amministrativo di Domus Roma con riferimento alla Scissione, (i) in data 25 novembre 2019 il consiglio di amministrazione della Società ha adottato le delibere di propria competenza in relazione all'Operazione, in conformità con quanto disposto dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC, previo motivato parere favorevole del Comitato Amministratori Indipendenti sull'interesse della Società e della società controllata Domus Roma, nonché sulla convenienza e correttezza procedimentale e sostanziale della Operazione (per cui si rinvia al Paragrafo 2.8 del presente Documento Informativo). Sempre in data 25 novembre 2019, il consiglio di amministrazione della Società Scissa ha approvato il Rapporto di Cambio ai sensi e per gli effetti dell'art. 2506-*bis* del Codice Civile.

Il Rapporto di Cambio è stato determinato sulla base della Situazione di Riferimento della Scissione, nonché sulla base della valutazione del portafoglio immobiliare oggetto delle perizie effettuate da Scenari Immobiliari Istituto Indipendente di Studi e di Ricerche, su incarico di Domus Roma, applicando criteri omogenei (di seguito anche le “**Perizie**”, allegate al presente Documento Informativo *sub Allegato 4*).

Scenari Immobiliari Istituto Indipendente di Studi e di Ricerche, per la stima del valore di mercato del portafoglio immobiliare di proprietà di Domus Roma, ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti a quelli contenuti nel Titolo V – Capitolo IV, Sezione II, paragrafo 2.5 del Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio pubblicato con provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 (come modificato dal provvedimento del 23 dicembre 2016), riferiti, nella fattispecie ad immobili detenuti da fondi immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche o giuridiche. In particolare, ai fini delle Perizie la stima degli immobili è stata elaborata utilizzando il metodo del Discounted Cash Flow inserendo nei flussi positivi i ricavi ottenuti dalla locazione dei beni per un tempo determinato e poi dalla vendita degli stessi al mercato. I valori unitari attribuiti alle unità immobiliari sono stati desunti con il metodo sintetico comparativo. La suddetta metodologia è stata utilizzata per la valutazione dell'intero portafoglio

immobiliare ad eccezione dell'area edificabile sita a Roma, in Via delle Vigne, la cui valutazione è stata fatta con la metodologia propria di dette aree ovvero quella dell'incidenza percentuale.

Il dato aggregato di detta valutazione è di seguito riportato:

ZONA	COMPARTO	EDIFICIO	N. appartamenti	N. Pertinenze	VALORE DI PERIZIA
Talenti	Z13/A	A1	98	71	24.390.000
Talenti	Z13/A	B1	10	12	3.100.000
Talenti	Z13/A	B2	10	8	3.000.000
Talenti	Z13/A	A2	41	31	10.500.000
De Chirico		A1	91	33	15.960.000
De Chirico		B1	60	58	13.000.000
De Chirico		A2	91	44	16.300.000
De Chirico		B3	60	54	12.000.000
De Chirico		B2	18	12	3.600.000
Lunghezza	G3	Ville	46	46	35.800.000
Lunghezza	G4	A1	32	40	
Lunghezza	G4	A2	32	40	
Lunghezza	G4	A3	32	40	
Lunghezza	G4	B	52	70	
Eur - Tor Pagnotta	Z6/2	A1	120	107	27.460.000
Eur - Tor Pagnotta	Z6/2	A2	120	115	27.510.000
Eur - Tor Pagnotta	Z2/1	A1	85	68	21.200.000
Eur - Tor Pagnotta	Z8	A3	9	8	2.000.000
Eur - Tor Pagnotta	Z2/1	A2	116	103	28.900.000
Eur - Tor Pagnotta	Z2/1	A3	116	138	31.500.000
Eur - Tor Pagnotta	Z6/2	A3	120	121	28.150.000
Via delle Vigne			-	-	1.000.000
TOTALE			1.359	1.219	305.370.000

2.4.3. *Advisor finanziario coinvolto nell'Operazione, criteri di designazione e rapporti in essere con le Società Partecipanti alla Scissione*

Ai fini delle valutazioni in merito alla congruità del Rapporto di Cambio, in data 4 ottobre 2019 i soci della Società Scissa hanno conferito mandato all'Advisor, che è stato individuato in ragione dei suoi requisiti di comprovata capacità, professionalità ed esperienza in questo genere di operazioni, idonei allo svolgimento dell'incarico e a supportare le Società Partecipanti alla Scissione nelle determinazioni relative alla valutazioni della congruità del Rapporto di Cambio.

L'Advisor si è impegnato ad applicare presidi organizzativi idonei a garantire la riservatezza delle informazioni e ad identificare, monitorare, e gestire potenziali conflitti di interesse.

Inoltre, l'Advisor ha rappresentato che (i) non sussistono relazioni economiche, patrimoniali e finanziarie (a) con Vianini, (b) con i soggetti che la controllano, né con alcuna delle società controllate o soggette a comune controllo con Vianini, nonché (c) con gli amministratori delle società di cui ai punti (a) e (b) che possano pregiudicare l'indipendenza e l'autonomia di giudizio e (ii) non sussistono situazioni che facciano venire meno l'indipendenza dell'Advisor ai sensi della disciplina sulle operazioni con parti correlate di cui al Regolamento OPC o diano comunque luogo all'insorgere di conflitti di interesse in relazione alla attività dell'Advisor nell'ambito della Operazione.

L'Advisor ha rilasciato la *Fairness Opinion* ai soci di Domus Roma in data 25 novembre 2019, confermando la congruità del Rapporto di Cambio.

2.5. **Illustrazione degli effetti patrimoniali e finanziari dell'Operazione**

La Scissione avrà effetti civilistici, contabili e fiscali, a decorrere dalla data di iscrizione dell'Atto di Scissione presso il Registro delle Imprese di Roma, in cui verrà iscritta le Società Beneficiaria ai sensi dell'art. 2506-*quater* del Codice Civile ("**Data di Efficacia**"). Pertanto a partire da tale Data di Efficacia le operazioni relative al Ramo Vendite assegnato alla Società Beneficiaria per effetto della Scissione verranno imputate nelle scritture contabili della medesima.

Come evidenziato nella Situazione di Riferimento della Scissione (allegata al Progetto di Scissione), il patrimonio netto di Domus Roma alla data del 31 luglio 2019 è pari a Euro 133.834.310, di cui Euro 30.000 corrispondenti al capitale sociale.

Per effetto della Operazione:

- Domus Roma manterrà elementi patrimoniali attivi e passivi (costituenti il Ramo Locazioni) pari ad un patrimonio netto a valori contabili di Euro 81.697.983 (a valori correnti pari ad Euro 82.347.447);
- a NewCo saranno assegnati elementi patrimoniali attivi e passivi (costituenti il Ramo Vendite) pari ad un patrimonio netto a valori contabili di Euro 52.136.327 (a valori correnti pari ad Euro 67.375.184).

Gli effetti patrimoniali in capo a Domus Roma conseguenti alla Operazione consisteranno, quindi, in una riduzione del patrimonio netto contabile pari ad Euro 52.136.327, come di seguito dettagliata:

- riduzione del patrimonio immobiliare pari ad Euro 106.941.097;
- riduzione di crediti per imposte anticipate pari ad Euro 740.516;
- riduzione dell'indebitamento pari a complessivi Euro 55.545.287, di cui Euro 30.391.287 verso istituti di credito finanziatori ed Euro 25.154.000 verso Istituto Finanziario 2012 S.p.A., società correlata a Vianini.

La riduzione del patrimonio netto di Domus Roma a valori correnti sarà pari ad Euro 67.375.184 rispetto al valore complessivo dello stesso precedentemente alla Operazione di Euro 149.722.631.

La differenza tra il valore contabile del patrimonio netto rispetto al corrispondente valore corrente è riconducibile ai maggiori valori imputati al patrimonio immobiliare in base alle Perizie rispetto ai corrispondenti valori contabili. In particolare, il patrimonio immobiliare che verrà assegnato a NewCo presenta un valore risultante dalle Perizie pari ad Euro 128.350.000; mentre, il patrimonio immobiliare che rimarrà in capo a Domus Roma presenta un valore risultante dalle Perizie pari ad Euro 177.020.000.

Gli effetti patrimoniali nel bilancio consolidato della Società conseguenti alla Operazione consisteranno nella eliminazione della quota di patrimonio netto di pertinenza di UGI per un valore pari ad Euro 60.255.000 e il contestuale incremento del patrimonio netto riferibile al Gruppo Vianini per un valore pari ad Euro 8.118.673, pari alla differenza tra il patrimonio netto di pertinenza di UGI al 30 giugno 2019 e il patrimonio netto attribuito a NewCo a valori contabili (Euro 52.136.327). Tale incremento è connesso alla determinazione del Rapporto di Cambio sulla base della valutazione del portafoglio immobiliare a valori correnti risultante dalle Perizie.

L'Operazione si configura altresì quale operazione tra parti correlate di "maggiore rilevanza" ai sensi del Regolamento OPC e della Procedura OPC, in quanto il rapporto tra il totale dell'attivo di Domus Roma e il totale dell'attivo consolidato di Vianini, risultante dalla relazione finanziaria di Vianini alla data del 30 giugno 2019, è superiore al 5%.

2.6. Variazione dell'ammontare dei compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione

Non si prevedono variazioni dei compensi dei componenti degli organi di amministrazione di Vianini e delle società da questa controllate in conseguenza dell'Operazione.

2.7. Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nell'Operazione quali parti correlate

Nella Scissione non sono coinvolti, quali parti correlate di Vianini, componenti del consiglio di amministrazione, membri del Collegio Sindacale, direttori generali o dirigenti di Vianini e/o Domus

Roma.

2.8. Descrizione della procedura di approvazione dell'Operazione

Il Comitato Amministratori Indipendenti, tempestivamente informato della prospettata Operazione, ha avviato prontamente le attività propedeutiche all'esame della Scissione ed è stato coinvolto nella fase delle trattative e dell'istruttoria, attraverso la ricezione di un flusso informativo completo, tempestivo ed adeguato circa i termini e le condizioni della prospettata Operazione, che ha consentito allo stesso di essere costantemente aggiornato in relazione all'evoluzione delle attività poste in essere in relazione alla Scissione. Il flusso informativo ha avuto ad oggetto, tra l'altro, i principali termini e condizioni della Operazione, la tempistica prevista per la sua realizzazione, il procedimento valutativo proposto, le motivazioni sottostanti l'Operazione medesima, nonché gli eventuali profili di rischio per Vianini e le sue controllate.

In tale contesto, il Comitato Amministratori Indipendenti ha esercitato il diritto di richiedere informazioni e formulare osservazioni, ricevendo pronto riscontro alle proprie richieste ed osservazioni da parte del *management* coinvolto nella Operazione.

In particolare, il Comitato Amministratori Indipendenti, dopo aver esaminato l'iniziale informativa preliminare messa a disposizione, per il tramite del Presidente del consiglio di amministrazione con riferimento alla Operazione, ha: (i) in data 29 ottobre 2019, effettuato un primo esame della Operazione; e (ii) in data 30 ottobre 2019, formulato una prima richiesta ulteriori informazioni e chiarimenti al Presidente del consiglio di amministrazione. Successivamente, dopo aver analizzato il supplemento informativo richiesto (ottenuto in data 5 novembre 2019) e contenente tra l'altro la bozza di *Fairness Opinion* rilasciata dall'Advisor, il Comitato Amministratori Indipendenti ha: (i) in data 6 novembre 2019, effettuato un secondo esame dell'Operazione; (ii) in data 11 novembre 2019, formulato una seconda richiesta di ulteriori informazioni e chiarimenti al Presidente del consiglio di amministrazione; analizzato gli ulteriori chiarimenti ricevuti.

Al termine di tali verifiche, il Comitato Amministratori Indipendenti, in data 20 novembre 2019, ha espresso all'unanimità il proprio parere motivato favorevole in merito alla sussistenza dell'interesse della Società e dei suoi azionisti al compimento dell'Operazione. Il parere del Comitato Amministratori Indipendenti è accluso al presente Documento Informativo *sub Allegato 2*, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC. A supporto delle proprie valutazioni, il Comitato Amministratori Indipendenti si è avvalso del parere di un professionista indipendente.

Successivamente, in data 25 novembre 2019 il consiglio di amministrazione della Società, preso atto del predetto motivato parere favorevole del Comitato Amministratori Indipendenti, ha adottato le delibere di propria competenza in relazione all'Operazione, in conformità con quanto disposto dal Regolamento OPC e dalla Procedura OPC. In particolare, alla suddetta riunione del consiglio di amministrazione di Vianini hanno espresso voto favorevole tutti i consiglieri presenti e votanti: Elena De Simone (Presidente), Malwina Kozikowska, Lupo Rattazzi (indipendente), Luigi Rossetti (indipendente), Cristina Sgubin (indipendente), Massimiliano Capece Minutolo Del Sasso e Marco Longo (indipendente).

Sempre in data 25 novembre 2019 il consiglio di amministrazione di Domus Roma preso atto della *Fairness Opinion* dell'Advisor, ha approvato l'Operazione, ivi incluso il Progetto di Scissione e la Situazione di Riferimento della Scissione, ai sensi ai sensi e per gli effetti rispettivamente dell'art. 2506-*bis* e dell'art. 2501-*quater* del Codice Civile (come richiamato dall'art. 2506-*ter* del Codice Civile). In particolare, alla suddetta riunione del consiglio di amministrazione di Domus Roma hanno espresso voto favorevole tutti i consiglieri presenti e votanti: Massimiliano Capece Minutolo del Sasso (Presidente), Elena De Simone e Antonio Orlando.

2.9. Rilevanza dell'Operazione per via del cumulo di cui all'art. 5, comma 2, del Regolamento OPC

La rilevanza dell'Operazione sussiste in via autonoma e non deriva dal cumulo con altre operazioni.

ALLEGATI

- Allegato 1: Progetto di Scissione e relativi allegati.
- Allegato 2: Parere del Comitato Amministratori Indipendenti.
- Allegato 3: *Fairness Opinion* dell'Advisor.
- Allegato 4: Perizie.

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Avv. Elena De Simone


**PROGETTO DI SCISSIONE PARZIALE
NON PROPORZIONALE E ASIMMETRICA**

DI

DOMUS ROMA 15 S.R.L.

CON COSTITUZIONE DI UNA NUOVA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

redatto ai sensi degli artt. 2506-*bis* e 2506, comma 2, del codice civile

Il Consiglio di Amministrazione di Domus Roma 15 S.r.l. (di seguito anche “**Domus Roma**” o “**Società Scissa**”) ha redatto, ai sensi degli artt. 2506-*bis* e 2506, comma 2, secondo periodo, del codice civile, il presente progetto di scissione (di seguito, “**Progetto di Scissione**”) al fine di illustrare l’operazione di scissione parziale di Domus Roma mediante assegnazione di parte del proprio patrimonio in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione, in forma di società a responsabilità limitata, che verrà denominata Immobili Residenziali s.r.l.; alla Società Scissa rimarrà quella parte del patrimonio descritto nel dettaglio di seguito che non verrà assegnato alla predetta società beneficiaria (di seguito anche “**Società Beneficiaria**”).

A tal fine, si premette che attualmente le attività e, conseguentemente, i rapporti giuridici di Domus Roma sono sostanzialmente riconducibili a due distinte tipologie ascrivibili a corrispondenti rami di azienda autonomi e distinti tra loro, denominati convenzionalmente “**Ramo Vendite**” e “**Ramo Locazioni**”.

La scissione (di seguito “**Scissione**”) si colloca nell’ambito di un più ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus ed è motivata, *inter alia*, dall’esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria del gruppo Domus, dalla necessità di mantenere in portafoglio le attività connesse alla locazione, nonché dall’esigenza di efficientare e valorizzare le suddette tipologie di attività, costituenti veri e propri rami di azienda della Società Scissa, affinché il Ramo Vendite possa essere assegnato per effetto della Scissione alla costituenda Società Beneficiaria, mantenendo in capo a Domus Roma la titolarità del Ramo Locazioni. L’operazione consente, inoltre, di ridurre la concentrazione degli immobili in talune aree.



La Scissione sarà non proporzionale e asimmetrica ai sensi rispettivamente degli artt. 2506-*bis*, comma 4, e 2506, comma 2, secondo periodo, del codice civile; in particolare, in conseguenza della Scissione:

- (i) il capitale sociale della costituenda Società Beneficiaria sarà detenuto per intero dalla società Unione Generale Immobiliare S.r.l., attuale socio di minoranza di Domus Roma titolare di una quota di partecipazione pari al 45% del capitale sociale di Domus Roma (di seguito anche “UGI”); e
- (ii) il capitale sociale di Domus Roma, che rimarrà invariato, sarà per l’effetto detenuto per intero da Domus Italia S.p.A., attuale socio di maggioranza di Domus Roma titolare di una quota di partecipazione pari al 55% del capitale sociale di Domus Roma (di seguito anche “Domus Italia”);

il tutto secondo i rapporti di cambio e le altre indicazioni di dettaglio indicate nel prosieguo del Progetto di Scissione.

In relazione a quanto sopra, Domus Italia ed UGI, quali soci della Società Scissa, hanno già comunicato agli amministratori della Società Scissa il loro preventivo assenso alla distribuzione non proporzionale ed asimmetrica del capitale sia di quest’ultima che della Società Beneficiaria ai sensi rispettivamente dell’art. 2506, secondo comma, secondo periodo, e dell’art. 2506-*bis*, quarto comma, del codice civile, nonché la loro espressa rinuncia al diritto di far acquistare le proprie partecipazioni ai sensi dell’art. 2506-*bis*, quarto comma, del codice civile e, dunque, il loro espresso esonero alla determinazione del corrispettivo previsto nell’ultima norma citata; il tutto come risulta dai documenti che sono depositati agli atti sociali. Pertanto nel Progetto di Scissione non sono presenti le indicazioni di cui all’art. 2506-*bis*, quarto comma, del codice civile.

Tenuto conto di quanto sopra, vengono di seguito illustrate le modalità ed i termini della Scissione ai sensi degli artt. 2506 e ss. del codice civile.

..*.*.*

1. SOCIETÀ PARTECIPANTI ALLA SCISSIONE

1.1. Società Scissa



“**Domus Roma 15 S.r.l.**”, con sede legale in Roma, Via di San Nicola da Tolentino 18, capitale sociale Euro 30.000,00 interamente sottoscritto e versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 10735331000, REA n. RM – 1253106, PEC beta.immobiliare@legalmail.it.

1.2. Società Beneficiaria costituenda

- “**Immobili Residenziali s.r.l.**”, che avrà sede in Roma e capitale sociale Euro 10.000,00.

2. ATTO COSTITUTIVO E STATUTO DELLA SOCIETÀ SCISSA E DELLA SOCIETÀ BENEFICIARIA

Lo statuto della Società Scissa, che rimarrà invariato anche a seguito della Scissione, è allegato al Progetto di Scissione sotto la lettera “**A**”.

In conseguenza della Scissione sarà costituita la Società Beneficiaria che adotterà lo statuto qui allegato sotto la lettera “**B**”.

Al riguardo si precisa che i nominativi dei componenti dell’organo amministrativo e di controllo verranno indicati in sede di atto di Scissione.

3. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI PATRIMONIALI DA ASSEGNARE ALLA SOCIETÀ BENEFICIARIA

Il Progetto di Scissione è stato redatto sulla base della situazione patrimoniale di Domus Roma al 31 luglio 2019, che si allega al presente Progetto di Scissione sotto la lettera “**C**” (la “**Situazione Patrimoniale di Scissione**”).

Come evidenziato nella Situazione Patrimoniale di Scissione di Domus Roma, il patrimonio netto di Domus Roma è pari ad Euro 133.834.310, di cui Euro 30.000,00 di capitale sociale.

La Scissione prevede che alla Data di Efficacia (come di seguito definita):

- 1) alla Società Scissa rimangano elementi patrimoniali attivi e passivi (costituenti il Ramo Locazioni) pari ad un patrimonio netto di Euro 81.697.983, di cui Euro 30.000,00 di capitale sociale, come meglio di seguito specificato (conseguentemente la Società Scissa non ridurrà il proprio capitale sociale);



- 2) alla Società Beneficiaria vengano assegnati elementi patrimoniali attivi e passivi (costituenti il Ramo Vendite) pari ad un patrimonio netto di Euro 52.136.327, che verrà registrato nelle scritture contabili della stessa per Euro 10.000,00 quale capitale sociale e per il residuo importo di Euro 52.126.327 quali riserve come meglio di seguito specificato.

La Scissione, con riferimento alla data del 31 luglio 2019 (data della Situazione Patrimoniale di Scissione di Domus Roma), determinerà quanto segue:

- A. il patrimonio netto residuo di Domus Roma ammonterà ad Euro 81.697.983; la riduzione del patrimonio netto di Domus Roma in ragione dell'assegnazioni patrimoniali a favore della Società Beneficiaria sarà imputata come segue:

- Rimanenze Euro 106.941.097;
- Crediti per imposte anticipate Euro 740.516;
- Debiti verso Banche Euro 30.391.287;
- Debiti verso altri finanziatori Euro 25.154.000;

La Società Scissa non ridurrà il proprio capitale sociale, mentre ridurrà la riserva legale e le altre riserve per complessivi euro 52.136.327;

- B. il patrimonio netto che verrà assegnato alla Società Beneficiaria sarà pari al valore contabile netto degli elementi patrimoniali attivi e passivi oggetto di assegnazione per il complessivo importo di Euro 52.136.327 e sarà imputato come segue:

- (i) Euro 10.000 a capitale sociale;
- (ii) Euro 2.337 a riserva legale;
- (iii) Euro 46.725.364 a riserva da soprapprezzo delle azioni
- (iv) Euro 5.113.648 a utili (perdite) portati a nuovo
- (v) Euro 284.978 a utile (perdita) dell'esercizio.



La Scissione verrà effettuata a valori contabili; pertanto, la Società Beneficiaria provvederà ad imputare nelle proprie scritture contabili le suddette voci di patrimonio assegnate al valore contabile.

Per effetto della Scissione i rami di azienda della Società Scissa avranno la seguente destinazione:

A. Società Beneficiaria

Alla costituenda Società Beneficiaria verrà assegnato il Ramo Vendite ovvero l'attività di costruzione e vendita, oggi dedicato prevalentemente allo svolgimento delle attività finalizzate alla vendita delle unità immobiliari, nonché tutti gli obblighi, i diritti, i rapporti, i negozi giuridici, i beni, le attività, le passività e quant'altro ad esso afferente.

Più in particolare detto Ramo Vendite - nella cui titolarità, ad esito della Scissione, subentrerà esclusivamente la Società Beneficiaria - è costituito dai seguenti elementi patrimoniali e rapporti giuridici, indicati nei documenti ed elenchi di cui appresso:

- schede descrittive degli immobili siti in Roma, località Tor Pagnotta e Bufalotta, che si allegano unitariamente sotto la lettera "D1";
- elenco dei principali contratti infragrupo, che si allega sotto la lettera "D2";
- elenco di altri contratti passivi, che si allega sotto la lettera "D3";
- elenco delle ipoteche, che si allega sotto la lettera "D4";
- elenco delle assicurazioni, che si allega sotto la lettera "D5"; e
- elenco dei finanziamenti, che si allega sotto la lettera "D6".

Tutto quanto sopra con la precisazione che eventuali inesattezze, errori od omissioni contenuti negli elenchi come sopra allegati non devono essere considerati come esclusioni, intendendosi assegnare alla Società Beneficiaria l'intero Ramo Vendite, ivi comprese le sue evoluzioni dipendenti dalla dinamica aziendale fino alla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue) della Scissione.

B. Società Scissa Domus Roma



Per effetto di quanto precede rimarrà in capo alla Società Scissa il Ramo Locazioni dedicato prevalentemente allo svolgimento delle attività finalizzate alla locazione delle unità immobiliari e alla gestione dei relativi rapporti contrattuali, nonché allo sviluppo dei connessi progetti immobiliari; di detto ramo di azienda fanno parte tutti gli obblighi, i diritti, i rapporti, i negozi giuridici, i beni, le attività, le passività e quant'altro ad esso afferente. In capo alla Società Scissa, per ragioni di efficientamento nella gestione, rimarranno, inoltre, n. 18 appartamenti destinati alla vendita, che fanno parte del complesso immobiliare denominato "De Chirico" costituito da 320 appartamenti (oltre pertinenze) destinati per la quasi totalità alla locazione (i.e., n. 302 appartamenti).

Più in particolare detto ramo di azienda - di cui, ad esito della Scissione, rimarrà titolare esclusivamente la Società Scissa - è costituito dai seguenti elementi patrimoniali e rapporti giuridici, indicati nei documenti ed elenchi di cui appresso:

- elenco dei contratti di locazione, godimento e servizi integrati attivi, che si allega sotto la lettera "E1";
- elenco dei principali contratti infragruppo, che si allega sotto la lettera "E2";
- elenco dei conti correnti bancari, postali e di corrispondenza, che si allega sotto la lettera "E3";
- elenco di altri contratti passivi, che si allega sotto la lettera "E4";
- elenco delle ipoteche, che si allega sotto la lettera "E5";
- elenco delle assicurazioni, che si allega sotto la lettera "E6";
- elenco dei finanziamenti, che si allega sotto la lettera "E7"; e
- elenco del personale, che si allega sotto la lettera "E8".

Per gli elementi patrimoniali oggetto di assegnazione e non evidenziati negli elenchi di cui sopra si fa riferimento alla Situazione Patrimoniale di Scissione, nella quale essi sono ripartiti in due diverse colonne con la specifica destinazione.

Inoltre si precisa quanto segue.



- A) Gli elementi patrimoniali costituenti le attività e le passività oggetto di assegnazione saranno quelli effettivamente esistenti alla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue), tenuto quindi conto anche delle variazioni che interverranno tra la data del 1° agosto 2019 e la Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue), fermo restando quanto *infra* previsto in relazione al “Risultato di Periodo” (come di seguito definito).
- B) Saranno oggetto di assegnazione alla Società Beneficiaria, ancorché non analiticamente individuati ovvero ancorché sorti successivamente al 31 luglio 2019, tutti (i) i contratti da cui derivano diritti e obblighi specificamente attinenti la componente patrimoniale del Ramo Vendite, nonché (ii) tutti i rapporti giuridici attivi e passivi, i debiti e i crediti, le attrezzature, gli impianti, gli arredi e gli altri beni mobili costituenti la completa dotazione del Ramo Vendite e (iii) tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta e simili, eventualmente necessari per l’esercizio delle attività afferenti a quanto assegnato.

Pertanto, la destinazione di specifici elementi patrimoniali pur non specificamente indicati sarà valutata con riferimento all’inerenza al ramo di azienda di appartenenza, tenuto conto degli elenchi da *sub* “D1” a *sub* “D6” e da *sub* “E1” a *sub* “E8”.

- C) Successivamente alla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue) la Società Scissa e la Società Beneficiaria compiranno ogni e qualsiasi azione necessaria od utile al fine di consentire alla Società Beneficiaria di succedere alla Società Scissa nei rapporti giuridici di pertinenza del Ramo Vendite, anche mediante la redazione di atti ricognitivi degli effetti della Scissione con riguardo ai beni e rapporti oggetto dell’assegnazione ed alla successiva gestione.

Resta nondimeno stabilito che - nell’ipotesi di elementi patrimoniali o rapporti giuridici della Società Scissa che, nonostante la Società Scissa e la Società Beneficiaria abbiano compiuto tutte le attività necessarie al trasferimento ai sensi dei criteri di cui al presente Progetto di Scissione e, comunque, nelle more del completamento di tali attività non possano essere attribuiti secondo le previsioni



del presente Progetto di Scissione, alla Società Beneficiaria per loro natura o per difetto di un necessario consenso o autorizzazione di terzi (inclusa una pubblica autorità) - tali elementi patrimoniali o rapporti giuridici rimarranno nel patrimonio e di titolarità della Società Scissa, la quale tuttavia, ponendo in essere ogni necessario atto o negozio giuridico, assicurerà che il godimento, il beneficio e i frutti di tali elementi patrimoniali o rapporti giuridici, così come i relativi costi, oneri e responsabilità ad essi connessi, a seconda del caso, siano interamente goduti o, a seconda dei casi, sopportati dalla Società Beneficiaria. I costi, le spese, gli oneri e le responsabilità dell'elemento patrimoniale o rapporto giuridico così goduto dalla Società Beneficiaria (o del *pro quota* proporzionale di tale elemento o rapporto ad essa attribuito) saranno rimborsati alla Società Scissa dalla Società Beneficiaria. Ove opportuno, la Società Scissa e la Società Beneficiaria stipuleranno idonei contratti di servizio per il compimento di tali attività.

- D) All'esito della Scissione, ogni effetto economico positivo o negativo delle cause in corso rimarrà a profitto o a carico esclusivo della Società Scissa o della Società Beneficiaria cui afferisce il rapporto dedotto in causa in base al criterio dell'inerenza ai rami d'azienda suindicati.
- E) Con riferimento a finanziamenti e ipoteche, gli stessi rimangono nella Società Scissa o vengono assegnati alla Società Beneficiaria come indicato negli allegati al presente Progetto di Scissione.

Eventuali variazioni nell'attivo e/o nel passivo, sopravvenienze (attive o passive), insussistenze di attività o passività, che dovessero emergere successivamente alla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue), anche se riferite a fatti o eventi anteriori a tale data, rimarranno:

- a profitto o carico esclusivo della Società Scissa o della Società Beneficiaria cui è stata assegnata la relativa attività o passività patrimoniale ovvero l'attività del ramo di azienda cui le stesse ineriscono, tenuto conto degli elenchi da *sub* "D1" a *sub* "D6" e da *sub* "E1" a *sub* "E8"; oppure



- a profitto o carico della Società Scissa, nel caso in cui non siano riconducibili a un'attività o passività patrimoniale rimasta in capo alla Società Scissa o assegnata alla Società Beneficiaria, né siano inerenti l'attività del ramo di azienda rimasto in capo alla Società Scissa o assegnato alla Società Beneficiaria (e, dunque, non sia applicabile il criterio di cui al precedente di cui sopra).

Successivamente all'esito della Scissione, ogni effetto economico positivo o negativo delle cause in corso rimarrà a profitto o a carico esclusivo della Società Scissa o spetterà alla Società Beneficiaria cui afferisce il rapporto dedotto in causa in base al criterio dell'inerenza ai rami d'azienda suindicati.

L'eventuale minore o maggior valore del patrimonio netto contabile di Domus Roma alla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue) rispetto a quello descritto nella Situazione Patrimoniale di Scissione, corrispondente al risultato economico della Società Scissa maturato tra la data del 1° agosto 2019 e la Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue) (di seguito il "**Risultato di Periodo**"), verrà rilevato nella Situazione Patrimoniale Aggiornata (come di seguito definita) al fine di attribuire alla Società Beneficiaria gli effetti patrimoniali derivanti dal Risultato di Periodo secondo il principio della inerenza.

Entro sessanta (60) giorni dalla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue) sarà condivisa tra la Società Scissa e la Società Beneficiaria, una situazione patrimoniale aggiornata alla Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue) (la "**Situazione Patrimoniale Aggiornata**"). La Situazione Patrimoniale Aggiornata (i) recherà indicazione del Risultato di Periodo e avrà ad oggetto il *pro-forma* delle situazioni patrimoniali del Ramo Vendite e del Ramo Locazioni, (ii) sarà preparata sulla base dei libri e documenti della Società Scissa in conformità ai principi contabili e alle metodologie applicate per la redazione della Situazione Patrimoniale di Scissione e del *pro-forma*, e (iii) sarà eventualmente sottoposta ad opportuna procedura di revisione.

Nel caso in cui i valori contabili del Ramo Vendite e del Ramo Locazioni, quali risultanti dalla Situazione Patrimoniale di Scissione, fossero diversi da quelli risultanti dalla Situazione Patrimoniale Aggiornata, la Società Scissa e la Società Beneficiaria



procederanno ad un conguaglio euro per euro delle relative differenze, da regolarsi mediante il pagamento da una in favore dell'altra, a seconda del caso, entro i sessanta (60) giorni successivi alla definizione della Situazione Patrimoniale Aggiornata.

4. RAPPORTO DI CAMBIO E CRITERI E MODALITÀ DI ATTRIBUZIONE DELLE PARTECIPAZIONI RAPPRESENTATIVE DEL CAPITALE DELLA SOCIETÀ SCISSA E DI ASSEGNAZIONE DELLE PARTECIPAZIONI RAPPRESENTATIVE DEL CAPITALE SOCIALE DELLA SOCIETÀ BENEFICIARIA

Alla data del presente Progetto di Scissione, i soci di Domus Roma sono i seguenti:

- Domus Italia, con sede in Roma, Via di San Nicola da Tolentino 18, capitale sociale Euro 20.000.000,00 i.v., codice fiscale n. 13161741007, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n. RM-1427513, di nazionalità italiana, costituita in Italia, titolare di una quota pari al 55% del capitale sociale di Domus Roma;
- UGI, con sede in Roma, Via Barberini 28, capitale sociale Euro 116.159,60 i.v., codice fiscale n. 08541001007, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. n. RM-1101207, di nazionalità italiana, costituita in Italia, titolare di una quota pari al 45% del capitale sociale di Domus Roma.

L'attribuzione del capitale della Società Beneficiaria e del capitale della Società Scissa (che come detto non sarà oggetto di riduzione) ed i conseguenti rapporti di cambio sono indicati di seguito.

A. Società Beneficiaria

Il capitale della costituenda Società Beneficiaria sarà di Euro 10.000,00.

Le partecipazioni rappresentative del suddetto capitale saranno attribuite soltanto a UGI in maniera non proporzionale alla sua attuale quota di partecipazione in Domus Roma, secondo il rapporto di cambio indicato nell'allegato sotto la lettera "G".

All'esito della Scissione, il capitale della Società Beneficiaria sarà di Euro 10.000,00 e sarà interamente detenuto da UGI.

B. Società Scissa Domus Roma



La Scissione non comporterà la riduzione del capitale sociale della Società Scissa; esso pertanto rimarrà di pari importo e cioè di Euro 30.000,00.

Tuttavia, con l'efficacia della Scissione, l'intero capitale sociale di Domus Roma - pari ad Euro 30.000,00 - rimarrà nella sola titolarità di Domus Italia.

Il rapporto di cambio è stato determinato sulla base della Situazione Patrimoniale di Scissione allegata al presente Progetto di Scissione sotto la lettera "C" nonché sulla base della valutazione del portafoglio immobiliare effettuata da Scenari Immobiliari Istituti Indipendente di Studi e di Ricerche applicando criteri omogenei. Il dato aggregato di detta valutazione viene di seguito riportato:

ZONA	COMPARTO	EDIFICIO	N. appartamenti	N. Pertinenze	VALORE DI PERIZIA
Talenti	Z13/A	A1	98	71	24.390.000
Talenti	Z13/A	B1	10	12	3.130.000
Talenti	Z13/A	B2	10	8	3.030.000
Talenti	Z13/A	A2	41	31	10.500.000
De Chirico		A1	91	33	15.960.000
De Chirico		B1	60	58	13.000.000
De Chirico		A2	91	44	16.300.000
De Chirico		B3	60	54	12.000.000
De Chirico		B2	18	12	3.600.000
Lunghezza	G3	Ville	46	46	35.800.000
Lunghezza	G4	A1	32	40	
Lunghezza	G4	A2	32	40	
Lunghezza	G4	A3	32	40	
Lunghezza	G4	B	52	70	
Eur - Tor Pagnotta	Z6/2	A1	120	107	27.460.000
Eur - Tor Pagnotta	Z6/2	A2	120	115	27.510.000
Eur - Tor Pagnotta	Z2/1	A1	85	68	21.200.000
Eur - Tor Pagnotta	Z8	A3	9	6	2.000.000
Eur - Tor Pagnotta	Z2/1	A2	116	103	28.900.000
Eur - Tor Pagnotta	Z2/1	A3	116	138	31.500.000
Eur - Tor Pagnotta	Z6/2	A3	120	121	28.150.000
Via delle Vigne			-	-	1.000.000
TOTALE			1.359	1.219	305.370.000

Relativamente al Ramo Vendite oggetto d'assegnazione alla Società Beneficiaria e a quello rimanente alla Società Scissa, nonché ai predetti rapporti di cambio, è stata rilasciata una *fairness opinion* in data odierna da PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A., *advisor* indipendente di primario *standing* incaricato a tal fine dai soci della Società Scissa, che ha ritenuto la congruità dei rapporti di cambio di questo Progetto di Scissione. Detta *fairness opinion* è depositata agli atti della Società Scissa.

Si precisa che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2501-*sexies*, comma 8, del codice civile (applicabile alle scissioni in virtù del richiamo di cui all'art. 2506-*ter*, comma 3, del codice civile), i soci della Società Scissa hanno rinunciato all'unanimità – con lettere custodite agli atti della stessa Società Scissa – alla redazione della relazione sulla congruità del rapporto di cambio ai sensi dell'art. 2501-*sexies* del codice civile.

L'assegnazione delle partecipazioni della Società Beneficiaria secondo quanto sopra indicato avverrà con l'efficacia della Scissione, con la quale si procederà alla costituzione della Società Beneficiaria medesima.

Non è previsto alcun conguaglio in denaro per i soci, ai sensi dell'art. 2506, secondo comma, del codice civile.

Tenuto conto della unanime volontà dei soci della Società Scissa non si rende necessario inserire la previsione alla luce della quale ciascun socio che non approvi la Scissione possa richiedere di far acquistare le proprie partecipazioni ai sensi all'art. 2506-*bis*, quarto comma, del codice civile.

5. DATA DALLA QUALE LE PARTECIPAZIONI PARTECIPANO AGLI UTILI

Con riguardo alle partecipazioni rappresentative del capitale della Società Beneficiaria, trattandosi di partecipazioni relative a società di nuova costituzione, la data di partecipazione delle partecipazioni agli utili sarà la Data di Efficacia (come definita al paragrafo 6 che segue).

6. DECORRENZA DEGLI EFFETTI DELLA SCISSIONE E RELATIVA IMPUTAZIONE NEI BILANCI DELLE SOCIETÀ PARTECIPANTI

La Scissione avrà effetto, anche ai fini contabili e fiscali, dalla data dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di scissione nel Registro delle Imprese di Roma in cui verrà iscritta le Società Beneficiaria di nuova costituzione ai sensi dell'art. 2506-*quater* del codice civile (“**Data di Efficacia**”).



Pertanto a partire da tale data le operazioni relative a quanto assegnato alla Società Beneficiaria verranno imputate nelle scritture contabili della medesima.

7. TRATTAMENTO RISERVATO A PARTICOLARI CATEGORIE DI SOCI

Non sussistono presso alcuna delle Società partecipanti alla Scissione, e quindi né in capo alla Società Scissa né in capo alla Società Beneficiaria, anche a seguito della Scissione, particolari categorie di soci.

8. VANTAGGI EVENTUALMENTE PROPOSTI AGLI AMMINISTRATORI

Non sono previsti vantaggi o benefici particolari a favore degli amministratori di alcuna delle Società partecipanti o risultanti dalle operazioni di Scissione.

..*.*

Lista Allegati:

- Allegato "A": statuto della Società Scissa
- Allegato "B": statuto della Società Beneficiaria
- Allegato "C": Situazione Patrimoniale di Scissione
- Allegato "D1": schede descrittive degli immobili siti in Roma, località Tor Pagnotta e Bufalotta
- Allegato "D2": elenco dei principali contratti infragruppo
- Allegato "D3": elenco di altri contratti passivi
- Allegato "D4": elenco delle ipoteche
- Allegato "D5": elenco delle assicurazioni
- Allegato "D6": elenco dei finanziamenti
- Allegato "E1": elenco dei contratti di locazione, godimento e servizi integrati attivi
- Allegato "E2": elenco dei principali contratti infragruppo
- Allegato "E3": elenco dei conti correnti bancari, postali e di corrispondenza
- Allegato "E4": elenco di altri contratti passivi
- Allegato "E5": elenco delle ipoteche
- Allegato "E6": elenco delle assicurazioni
- Allegato "E7": elenco dei finanziamenti



- Allegato "E8": elenco del personale
- Allegato "G": rapporto di cambio

* * * *

Roma, 25.11.2019

DOMUS ROMA 15 S.R.L.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Massimiliano Capece Minutolo del Sasso



ALLEGATO "A"
STATUTO SOCIETA'
SCISSA



MAURIZIO MISURALE
NOTAIO IN ROMA
00186 - Via in Lucina, 17
Tel. 06.689.31.53 - 06.689.32.02 -
06.689.32.06
Fax 06.687.14.23
e-mail: mmisurale@notariato.it

Allegato "B" al Rogito n. 4430

STATUTO

ART. 1 - Denominazione

La società è denominata: "DOMUS ROMA 15 S.R.L.".

ART. 2 - Oggetto

L'attività che costituisce l'oggetto sociale è:

A) Attività principale

- la costruzione in proprio o mediante appalto a terzi, l'acquisto, la vendita, la per muta, la locazione e la gestione di beni rustici ed urbani, qualunque sia la loro destinazione;
- l'assunzione e l'esercizio di appalti per opere edilizie in genere;
- la compravendita di terreni edificabili ed agricoli ed ogni attività attinente o affine.

Nel pieno rispetto di quanto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia ed al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale, la società potrà - non in via prevalente e senza che ciò possa costituire esercizio professionale nei confronti del pubblico - compiere operazioni mobiliari e finanziarie (esclusa la raccolta del risparmio tra il pubblico), rilasciare fidejussioni a favore di terzi e assumere partecipazioni in altre imprese comunque organizzate, costituite o costituende, aventi attività affine o complementari.

B) Attività connesse all'attività principale.

La società potrà altresì compiere qualsiasi attività commerciale, industriale, mobiliare ed immobiliare (esclusa la mediazione e l'intermediazione) fosse ritenuta necessaria o anche solo utile per il conseguimento dell'oggetto sociale nonché accedere a tutte le forme di credito, prestare garanzie reali e fidejussioni.

E' fatto espresso divieto all'esercizio dell'attività di raccolta fra il pubblico ai sensi della Legge n. 385/93.

ART. 3 - Sede

La società ha sede legale in Roma.

E' competenza dell'organo amministrativo istituire e sopprimere in Italia ed all'estero filiali, succursali, agenzie o unità locali comunque denominate, compreso trasferire l'indirizzo della sede sociale nell'ambito dello stesso comune.

ART. 4 - Durata

La durata della società è stabilita sino al 31 dicembre 2050.

Potrà essere prorogata per decisione dell'Assemblea dei Soci.

ART. 5 - Capitale

Il capitale sociale è di Euro 30.000,00 (euro trentamila/00).

In caso di aumento di capitale, tutto o parte del capitale di aumento, potrà essere liberato anche mediante conferimen-

to di beni in natura, di crediti non ch  di prestazioni d'opera e di servizi pur ch  suscettibile di valutazione economica ai sensi dell'art. 2464 e seguenti del codice civile.

ART. 6 - Quote

Nel caso l'atto costitutivo attribuisca ai soci diritti particolari relativi all'amministrazione della societ  o alla distribuzione degli utili, i medesimi si intendono personalmente attribuiti e spettanti al socio e sono, salvo diversa decisione assunta in sede assembleare con il voto favorevole dei soci rappresentanti i due terzi del capitale sociale, intrasmissibili.

La decisione di modifica di tali diritti dovr  essere assunta con il voto favorevole dei soci riuniti in sede assembleare, rappresentanti i due terzi del capitale sociale.

ART. 7 - Titoli di debito

La societ , pu  emettere titoli di debiti nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

La relativa delibera dovr  essere assunta dai soci in sede assembleare con delibera approvata dai soci rappresentanti almeno la met  del capitale sociale.

ART. 8 - Variazioni del capitale

Per le decisioni di aumento e riduzione del capitale sociale si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2481 e ss. del codice civile.

Salvo il caso di cui all'art. 2482 ter del c.c. gli aumenti del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione il diritto di recesso a norma dell'art. 2473.

Spetta all'organo amministrativo la facolt  di aumentare il capitale sociale, per non pi  di una volta in ciascun esercizio sociale e sino ad un massimo di dieci volte il valore nominale che risulta sottoscritto alla data in cui viene assunta la decisione di aumento.

Nel caso di riduzione del capitale per perdite che vi incidono per oltre un terzo pu  essere omesso il deposito presso la sede sociale della documentazione prevista dall'art. 2482 bis, secondo comma del codice civile.

ART.9 - Versamenti e finanziamenti soci

La societ  potr  acquisire dai soci versamenti e finanziamenti a titolo oneroso o gratuito con o senza obbligo di rimborso nel rispetto delle norme vigenti con parti colare riferimento a quelle che regolano la raccolta del risparmio tra il pubblico.

ART. 10 - Domiciliazione

Il domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci e del re visore ove nominati, per i loro rapporti con la societ    quello risultante dai libri sociali.

Nel caso di comunicazione alla societ  di cessione di quote prive di indicazione del domicilio dei cessionari il domici-



lio di quest'ultimi per tutti i rapporti con la società e tra i soci si intende eletto presso la sede sociale.

ART.11 - Trasferimento delle partecipazioni

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte, nei modi e nei termini di seguito descritti.

Per partecipazione si intende la partecipazione al capitale sociale spettante a ciascun socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale e/o anche i diritti di sottoscrizione ad essa pertinenti.

Nella dizione di trasferimento per atto tra vivi si intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, a puro titolo esemplificativo oltre alla vendita, la permuta, la costituzione d'usufrutto, la dazione in pagamento, il conferimento, il trasferimento del mandato fiduciario e, la donazione.

L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione da parte della stessa agli originari mandanti effettivi proprietari della quota non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto di seguito prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro dei soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società.

I soci possono liberamente trasferire le quote o i diritti di opzione, o parte di essi, al coniuge, ai fratelli ed ai parenti in linea retta.

I soci possono inoltre liberamente trasferire le quote o i diritti di opzione o parte di essi a proprie controllanti, o controllate, o controllate dalla stessa controllante.

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci spetta il diritto di prelazione.

Pertanto, il socio che intende vendere in tutto o in parte la propria quota deve in formarne, con lettera raccomandata, l'organo amministrativo, indicando il prezzo richiesto e le generalità del l'acquirente. L'organo amministrativo ne darà comunicazione immediata e, comunque, entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della raccomandata agli altri soci.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta.

Nel caso in cui il diritto di prelazione venga validamente esercitato da uno o più soci entro novanta giorni da quello in cui è stata fatta comunicazione all'organo amministrativo, a mezzo di lettera raccomandata, la quota in vendita sarà attribuita a ciascuno di essi alle stesse condizioni e con le medesime modalità, in proporzione alle quote già possedute.

Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che, viceversa, abbiano dichiarato l'intenzione di valersene.

In caso di esercizio del diritto di prelazione alle condizioni e nei termini sopra previsti il trasferimento della partecipazione dovrà avvenire entro il termine di trenta giorni, salvo proroghe da stabilirsi tra le parti, dalla data in cui l'organo amministrativo avrà comunicato al socio offerente a mezzo raccomandata da inviarsi entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della comunicazione di esercizio del la prelazione, l'accettazione dell'offerta con l'indicazione dei soci accettanti e della ripartizione tra gli stessi della partecipazione offerta.

La partecipazione verrà trasferita al prezzo di cessione indicato nell'offerta di prelazione il cui pagamento dovrà avvenire con le modalità stabilite dal socio offerente entro e non oltre novanta giorni dall'atto di cessione salvo i termini diversamente stabiliti nell'offerta di prelazione.

Se nessun socio esercita il diritto di prelazione con le modalità descritte il socio che intende cedere re tutta o parte delle proprie quote potrà disporre liberamente a favore di terzi non soci.

Tutte le comunicazioni previste in questo articolo devono essere fatte in forma scritta con raccomandata con ricevuta di ritorno. Vale la data di ricevimento.

ART. 12 - Recesso

Il diritto di recesso spettante ai sensi di legge e del presente statuto è esercitato dai soci mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno fatta pervenire all'organo amministrativo della società entro quindici giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera che lo determina ovvero, dalla trascrizione nel libro delle decisioni dei soci.

Qualora la trascrizione nel libro dei soci non sia prevista, il termine decorrerà dal momento in cui il socio abbia conoscenza dell'atto o del fatto che sia causa del recesso.

Il recesso si intende esercitato il giorno in cui perviene la comunicazione di cui al comma precedente ed ha effetto dalla data di ricevimento della comunicazione da parte dell'organo amministrativo presso la sede sociale.

Il diritto di recesso non può essere esercitato e, se esercitato è privo di efficacia, se entro 90 giorni dall'esercizio del recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

ART. 13 - Rimborso della quota

Il socio receduto ha diritto al rimborso della sua partecipazione.

Il rimborso verrà effettuato in proporzione del patrimonio



sociale secondo quanto previsto dal l'art. 2473, 3° e 4° comma c.c..

ART. 14 - Amministratori

La società può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in sede di nomina:

- da un amministratore unico;
- da un consiglio di amministrazione composto non meno di tre e non più di cinque membri secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina.

Gli amministratori possono anche essere non soci.

All'Organo Amministrativo può essere attribuito un compenso da stabilirsi con decisione dei soci.

ART. 15 - Durata della carica, revoca, cessazione, compensi

Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina.

Gli amministratori sono rieleggibili.

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito.

Nel caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, se per qualsiasi causa viene meno la maggioranza degli stessi, l'intero Consiglio si intende decaduto.

Gli altri amministratori devono entro 15 giorni sottoporre alla decisione dei soci la nomina di un nuovo organo amministrativo; nel frattempo possono compiere solo le operazioni di ordinaria amministrazione.

Le decisioni dell'organo amministrativo devono risultare da verbali che trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge vengono firmati da chi presiede e dal segretario.

ART. 16 - Consiglio di Amministrazione

Qualora non vi abbiano provveduto i soci al momento della nomina il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri un presidente ed eventualmente un Vice Presidente che sostituisca il Presidente nei casi di assenza o impedimento ed uno o più amministratori delegati determinandone i poteri.

Il Consiglio di Amministrazione deve deliberare in adunanza collegiale.

Il Consiglio di Amministrazione viene convocato dal Presidente o dal Vice Presidente o da uno o più degli Amministratori Delegati, se nominati, che ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.

La convocazione avviene mediante avviso spedito a tutti gli amministratori, sindaci effettivi e re visori, ove nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assumere la prova dell'avvenuto ricevimento almeno tre giorni prima dell'adunanza ed, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.

Il consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.

Le adunanze del Consiglio e le sue deliberazioni sono valide anche senza convocazione formale quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i sindaci effettivi ove nominati.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica; le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

La presenza alle riunioni del Consiglio può avvenire anche mediante mezzi di video/tele comunicazione a condizione che i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale alla discussione degli argomenti affrontati. In tal caso il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto ove si trova il Presidente e ove pure trovasi il Segretario della riunione al fine di consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

ART. 17 - Poteri dell'organo amministrativo

L'organo amministrativo è investito dei più ampi poteri per l'ordinaria e straordinaria amministrazione. Può compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione dell'oggetto sociale esclusi quelli che per legge o per Statuto spettano alla decisione dei soci.

In particolare l'organo amministrativo potrà compiere qualsiasi operazione bancaria anche allo scoperto e rilasciare garanzie e fidejussioni.

Nel caso di nomina di un consiglio di amministrazione questo può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad uno o più dei suoi componenti escluse in ogni caso le funzioni non delegabili per legge.

Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

ART. 18 - Rappresentanza

L'amministratore unico ha la rappresentanza generale della società.

In caso di nomina del consiglio di amministrazione la rappresentanza della società spetta al Presidente del consiglio di amministrazione o al Vice Presidente e/o ai Consiglieri Delegati, se nominati.

ART. 19 Controllo e revisione legale dei conti

I soci, nei casi previsti dalla legge ai sensi dell'art. 2477 del codice civile o se lo ritengono opportuno, nominano, secondo le modalità di cui al presente statuto, un "sindaco unico" od un "revisore", cui è affidato il controllo legale della società ai sensi dell'art. 2403 c.c. e che esercita altresì il controllo contabile ai sensi di legge.

Gli stessi, devono essere iscritti nel registro dei revisori



contabili istituito presso il Ministero della Giustizia e restano in carica per tre esercizi con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico e sono rieleggibili.

ART. 20 - Decisione dei soci

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza dalla legge, dal presente statuto non ch  sugli argomenti che uno o pi  amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

Le decisioni dei soci possono essere adottate esclusivamente in assemblea.

ART. 21 - Assemblea

L'assemblea deve essere convocata nei modi e nei termini dall'organo amministrativo anche fuori dalla sede sociale purch  in Italia o nel territorio di un altro stato membro dell'unione europea.

In caso di impossibilit  di tutti gli amministratori o comunque di loro inattivit  l'assemblea pu  essere convocata dal collegio sindacale ove nominato.

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando a essa partecipa l'intero capitale sociale e sono presenti o informati tutti gli amministratori ed i sindaci ed il revisore, se nominati, e nessuno si oppone alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

Se gli amministratori, i sindaci o il revisore, ove nominati, non partecipano personalmente all'assemblea dovranno inviare apposita dichiarazione scritta da conservarsi agli atti della societ  nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti al l'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

L'assemblea   presieduta dall'amministratore unico, dal presidente del consiglio di amministrazione nel caso di nomina del consiglio di amministrazione o dal Vice presidente e/o dall'Amministratore Delegato se nominati.

In caso di assenza o impedimento di questi, l'assemblea   presieduta dalla persona designata da gli intervenuti.

Le assemblee dei soci ad eccezione di quelle per le quali   previsto l'atto pubblico possono svolger si anche in pi  luoghi, audio o video collegati, alle seguenti condizioni delle quali deve essere dato atto nei relativi verbali:

- che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione se nominato che provvederanno alla formazione ed alla sottoscrizione del verbale;
- che sia consentito al presidente dell'assemblea di accertare la identit  e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire

adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;

- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;

- che siano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio o video collegati a cura della società nei quali gli intervenuti potranno affluire dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove sarà presente il presidente ed il segretario se nominato.

In tutti i luoghi audio e/o video collegati in cui si tiene la riunione dovrà essere predisposto il foglio delle presenze.

ART. 22 - Verbale dell'assemblea

Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario se nominato o dal Notaio.

Il verbale deve indicare la data dell'assemblea ed anche, in allegato, l'identità dei partecipanti ed il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità ed il risultato delle votazioni e deve consentire anche per allegato l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti. Il Verbale deve riportare gli esiti degli accertamenti fatti dal presidente secondo le disposizioni di legge in materia.

Nel verbale devono essere riassunte su richiesta dei soci le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. Il verbale dell'assemblea anche se redatto per atto pubblico deve essere trascritto senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.

ART. 23 - Quorum costitutivi e deliberativi

L'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedano diverse specifiche maggioranze.

Le decisioni deliberate in assemblea totalitaria devono essere tempestivamente comunicate agli amministratori ed ai sindaci assenti.

ART. 24 - Bilancio ed utili

Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio l'organo amministrativo procede alla formazione del bilancio a norma di legge.

L'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio deve essere convocata almeno una volta l'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ovvero qualora particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società lo richiedono e nel caso di redazione di bilancio consolidato entro 180 giorni dalla chiusura dello stesso; in

questi casi gli amministratori segnalano nella relazione prevista dall'art. 2428 le ragioni della dilazione.

Gli utili netti dedotto quanto stabilito dal codice civile per la formazione della riserva legale, saranno distribuiti ai soci in base a delibera dell'assemblea e sempre che l'assemblea stessa non de liberi una diversa destinazione.

ART. 25 - Attività di direzione e coordinamento

La società deve indicare l'eventuale soggezione all'altrui attività di direzione e coordinamento ne gli atti e nella corrispondenza nonché mediante l'iscrizione a cura degli amministratori presso la sezione del Registro delle Imprese di cui all'art. 2497 bis comma secondo del codice civile.

ART. 26 - Scioglimento e liquidazione

La società si scioglie per le cause previste dalla legge. L'assemblea, con le maggioranze previste per le modificazioni dell'atto costitutivo nominerà uno o più liquidatori.

ART. 27 - Clausola compromissoria

Qualsiasi controversia relativa all'integrazione ed all'esecuzione dell'atto costitutivo e delle presenti norme per il funzionamento della società o relativa a qualunque altra materia direttamente o indirettamente connessa ai rapporti sociali, tra i soci, ovvero tra i soci e la società, suoi amministratori e liquidatori, sarà devoluta dal collegio arbitrale.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre arbitri tutti nominati entro 30 giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente al Presidente della Camera Arbitrale del luogo in cui ha sede la società.

Gli arbitri così nominati designeranno al proprio interno il Presidente del Collegio Arbitrale. Al funzionamento ed alle decisioni del Collegio Arbitrale si applicano le disposizioni dell'art. 34 e seguenti del Decreto Legislativo 17 gennaio 2003 n. 5. Il lodo è impugnabile tranne che nelle ipotesi previste dall'art. 37 del Decreto Legislativo citato.

Il Collegio Arbitrale determinerà come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

F.to Albino MAJORE

F.to Michele MISURALE, Notaio

La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge a richiesta della parte interessata.

Roma, 12 aprile 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, located in the bottom right corner of the page.

ALLEGATO "B" _STATUTO DELLA SOCIETA' BENEFICIARIA

STATUTO

ART. 1 - Denominazione

La società è denominata: "IMMOBILI RESIDENZIALI S.R.L."

ART. 2 - Oggetto

L'attività che costituisce l'oggetto sociale è:

A) Attività principale

- la costruzione in proprio o mediante appalto a terzi, l'acquisto, la vendita, la permuta, la locazione e la gestione di beni rustici ed urbani, qualunque sia la loro destinazione;
- l'assunzione e l'esercizio di appalti per opere edilizie in genere;
- la compravendita di terreni edificabili ed agricoli ed ogni attività attinente o affine.

Nel pieno rispetto di quanto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia ed al solo fine del conseguimento dell'oggetto sociale, la società potrà - non in via prevalente e senza che ciò possa costituire esercizio professionale nei confronti del pubblico - compiere operazioni mobiliari e finanziarie (esclusa la raccolta del risparmio tra il pubblico), rilasciare fidejussioni a favore di terzi e assumere partecipazioni in altre imprese comunque organizzate, costituite o costituende, aventi attività affine o complementari.

B) Attività connesse all'attività principale.

La società potrà altresì compiere qualsiasi attività commerciale, industriale, mobiliare ed immobiliare (esclusa la mediazione e l'intermediazione) fosse ritenuta necessaria o anche solo utile per il conseguimento dell'oggetto sociale nonché accedere a tutte le forme di credito, prestare garanzie reali e fidejussioni.

E' fatto espresso divieto all'esercizio dell'attività di raccolta fra il pubblico ai sensi della Legge n. 385/93.

ART. 3 - Sede

La società ha sede legale in Roma.

E' competenza dell'organo amministrativo istituire e sopprimere in Italia ed all'estero filiali, succursali, agenzie o unità locali comunque denominate, compreso trasferire l'indirizzo della sede sociale nell'ambito dello stesso comune.

ART. 4 - Durata

La durata della società è stabilita sino al 31 dicembre 2050. Potrà essere prorogata per decisione dell'Assemblea dei Soci.

ART. 5 - Capitale

Il capitale sociale è di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zerozero).

In caso di aumento di capitale, tutto o parte del capitale di aumento, potrà essere liberato anche mediante conferimento di beni in natura, di crediti nonché di prestazioni d'opera e di

servizi purché suscettibile di valutazione economica ai sensi dell'art. 2464 e seguenti del codice civile.

ART. 6 - Quote

Nel caso l'atto costitutivo attribuisca ai soci diritti particolari relativi all'amministrazione della società o alla distribuzione degli utili, i medesimi si intendono personalmente attribuiti e spettanti al socio e sono, salvo diversa decisione assunta in sede assembleare con il voto favorevole dei soci rappresentanti i due terzi del capitale sociale, intrasmissibili.

La decisione di modifica di tali diritti dovrà essere assunta con il voto favorevole dei soci riuniti in sede assembleare, rappresentanti i due terzi del capitale sociale.

ART. 7 - Titoli di debito

La società, può emettere titoli di debiti nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

La relativa delibera dovrà essere assunta dai soci in sede assembleare con delibera approvata dai soci rappresentanti almeno la metà del capitale sociale.

ART. 8 - Variazioni del capitale

Per le decisioni di aumento e riduzione del capitale sociale si applicano le disposizioni di cui agli artt. 2481 e ss. del codice civile.

Salvo il caso di cui all'art. 2482 ter del c.c. gli aumenti del capitale possono essere attuati anche mediante offerta di partecipazioni di nuova emissione a terzi; in tal caso spetta ai soci che non hanno consentito alla decisione il diritto di recesso a norma dell'art. 2473.

Spetta all'organo amministrativo la facoltà di aumentare il capitale sociale, per non più di una volta in ciascun esercizio sociale e sino ad un massimo di dieci volte il valore nominale che risulta sottoscritto alla data in cui viene assunta la decisione di aumento.

Nel caso di riduzione del capitale per perdite che vi incidono per oltre un terzo può essere omesso il deposito presso la sede sociale della documentazione prevista dall'art. 2482 bis, secondo comma del codice civile.

ART.9 - Versamenti e finanziamenti soci

La società potrà acquisire dai soci versamenti e finanziamenti a titolo oneroso o gratuito con o senza obbligo di rimborso nel rispetto delle norme vigenti con particolare riferimento a quelle che regolano la raccolta del risparmio tra il pubblico.

ART. 10 - Domiciliazione

Il domicilio dei soci, degli amministratori, dei sindaci e del revisore ove nominati, per i loro rapporti con la società è quello risultante dai libri sociali.

Nel caso di comunicazione alla società di cessione di quote prive di indicazione del domicilio dei cessionari il domicilio di quest'ultimi per tutti i rapporti con la società e tra i

soci si intende eletto presso la sede sociale.

ART.11 - Trasferimento delle partecipazioni

Le partecipazioni sono liberamente trasferibili per atto tra vivi e per successione a causa di morte, nei modi e nei termini di seguito descritti.

Per partecipazione si intende la partecipazione al capitale sociale spettante a ciascun socio ovvero parte di essa in caso di trasferimento parziale e/o anche i diritti di sottoscrizione ad essa pertinenti.

Nella dizione di trasferimento per atto tra vivi si intendono compresi tutti i negozi di alienazione, nella più ampia accezione del termine e quindi, a puro titolo esemplificativo oltre alla vendita, la permuta, la costituzione d'usufrutto, la dazione in pagamento, il conferimento, il trasferimento del mandato fiduciario e, la donazione.

L'intestazione a società fiduciaria o la reintestazione da parte della stessa agli originari mandanti effettivi proprietari della quota non è soggetta a quanto disposto dal presente articolo.

Nell'ipotesi di trasferimento eseguito senza l'osservanza di quanto di seguito prescritto l'acquirente non avrà diritto di essere iscritto nel libro dei soci, non sarà legittimato all'esercizio del voto e degli altri diritti amministrativi e non potrà alienare la partecipazione con effetto verso la società.

I soci possono liberamente trasferire le quote o i diritti di opzione, o parte di essi, al coniuge, ai fratelli ed ai parenti in linea retta.

I soci possono inoltre liberamente trasferire le quote o i diritti di opzione o parte di essi a proprie controllanti, o controllate, o controllate dalla stessa controllante.

In qualsiasi altro caso di trasferimento delle partecipazioni, ai soci spetta il diritto di prelazione.

Pertanto, il socio che intende vendere in tutto o in parte la propria quota deve informarne, con lettera raccomandata, l'organo amministrativo, indicando il prezzo richiesto e le generalità dell'acquirente. L'organo amministrativo ne darà comunicazione immediata e, comunque, entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della raccomandata agli altri soci.

Il diritto di prelazione dovrà essere esercitato per l'intera partecipazione offerta.

Nel caso in cui il diritto di prelazione venga validamente esercitato da uno o più soci entro novanta giorni da quello in cui è stata fatta comunicazione all'organo amministrativo, a mezzo di lettera raccomandata, la quota in vendita sarà attribuita a ciascuno di essi alle stesse condizioni e con le medesime modalità, in proporzione alle quote già possedute.

Se qualcuno degli aventi diritto alla prelazione non possa o non voglia esercitarla il diritto a lui spettante si accresce automaticamente e proporzionalmente a favore di quei soci che,

viceversa, abbiano dichiarato l'intenzione di valersene. In caso di esercizio del diritto di prelazione alle condizioni e nei termini sopra previsti il trasferimento della partecipazione dovrà avvenire entro il termine di trenta giorni, salvo proroghe da stabilirsi tra le parti, dalla data in cui l'organo amministrativo avrà comunicato al socio offerente a mezzo raccomandata da inviarsi entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della comunicazione di esercizio della prelazione, l'accettazione dell'offerta con l'indicazione dei soci accettanti e della ripartizione tra gli stessi della partecipazione offerta.

La partecipazione verrà trasferita al prezzo di cessione indicato nell'offerta di prelazione il cui pagamento dovrà avvenire con le modalità stabilite dal socio offerente entro e non oltre novanta giorni dall'atto di cessione salvo i termini diversamente stabiliti nell'offerta di prelazione.

Se nessun socio esercita il diritto di prelazione con le modalità descritte il socio che intende cedere re tutta o parte delle proprie quote potrà disporne liberamente a favore di terzi non soci.

Tutte le comunicazioni previste in questo articolo devono essere fatte in forma scritta con raccomandata con ricevuta di ritorno. Vale la data di ricevimento.

ART. 12 - Recesso

Il diritto di recesso spettante ai sensi di legge e del presente statuto è esercitato dai soci mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno fatta pervenire all'organo amministrativo della società entro quindici giorni dall'iscrizione nel Registro delle Imprese della delibera che lo determina ovvero, dalla trascrizione nel libro delle decisioni dei soci.

Qualora la trascrizione nel libro dei soci non sia prevista, il termine decorrerà dal momento in cui il socio abbia conoscenza dell'atto o del fatto che sia causa del recesso.

Il recesso si intende esercitato il giorno in cui perviene la comunicazione di cui al comma precedente ed ha effetto dalla data di ricevimento della comunicazione da parte dell'organo amministrativo presso la sede sociale.

Il diritto di recesso non può essere esercitato e, se esercitato è privo di efficacia, se entro 90 giorni dall'esercizio del recesso, la società revoca la delibera che lo legittima ovvero se è deliberato lo scioglimento della società.

ART. 13 - Rimborso della quota

Il socio receduto ha diritto al rimborso della sua partecipazione.

Il rimborso verrà effettuato in proporzione del patrimonio sociale secondo quanto previsto dal l'art. 2473, 3° e 4° comma c.c.

ART. 14 - Amministratori



La società può essere amministrata, alternativamente, su decisione dei soci in sede di nomina:

- da un amministratore unico;
- da un consiglio di amministrazione composto da non meno di tre e non più di cinque membri secondo il numero determinato dai soci al momento della nomina.

Gli amministratori possono anche essere non soci.

All'Organo Amministrativo può essere attribuito un compenso da stabilirsi con decisione dei soci.

ART. 15 - Durata della carica, cessazione

Gli amministratori restano in carica fino a revoca o dimissioni o per il periodo determinato dai soci al momento della nomina.

Gli amministratori sono rieleggibili.

La cessazione degli amministratori per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il nuovo organo amministrativo è stato ricostituito.

Nel caso di nomina del Consiglio di Amministrazione, se per qualsiasi causa viene meno la maggioranza degli stessi, l'intero Consiglio si intende decaduto.

Gli altri amministratori devono entro 15 giorni sottoporre alla decisione dei soci la nomina di un nuovo organo amministrativo; nel frattempo possono compiere solo le operazioni di ordinaria amministrazione.

Le decisioni dell'organo amministrativo devono risultare da verbali che trascritti su apposito libro tenuto a norma di legge vengono firmati da chi presiede e dal segretario.

ART. 16 - Consiglio di Amministrazione

Qualora non vi abbiano provveduto i soci al momento della nomina il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri un presidente ed eventualmente un Vice Presidente che sostituisca il Presidente nei casi di assenza o impedimento ed uno o più amministratori delegati determinandone i poteri.

Il Consiglio di Amministrazione deve deliberare in adunanza collegiale.

Il Consiglio di Amministrazione viene convocato dal Presidente o dal Vice Presidente o da uno o più degli Amministratori Delegati, se nominati, che ne fissa l'ordine del giorno, ne coordina i lavori e provvede affinché tutti gli amministratori siano adeguatamente informati sulle materie da trattare.

La convocazione avviene mediante avviso spedito a tutti gli amministratori, sindaci effettivi e revisori, ove nominati, con qualsiasi mezzo idoneo ad assumere la prova dell'avvenuto ricevimento almeno tre giorni prima dell'adunanza ed, in caso di urgenza, almeno un giorno prima.

Il consiglio si raduna presso la sede sociale o anche altrove, purché in Italia, o nel territorio di un altro stato membro dell'Unione Europea.

Le adunanze del Consiglio e le sue deliberazioni sono valide anche senza convocazione formale quando intervengono tutti i consiglieri in carica ed i sindaci effettivi ove nominati.

Per la validità delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione si richiede la presenza effettiva della maggioranza dei suoi membri in carica; le deliberazioni sono prese con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti.

La presenza alle riunioni del Consiglio può avvenire anche mediante mezzi di video/tele comunicazione a condizione che i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito di seguire la discussione e di intervenire in tempo reale alla discussione degli argomenti affrontati. In tal caso il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto ove si trova il Presidente e ove pure trovasi il Segretario della riunione al fine di consentire la stesura e la sottoscrizione del relativo verbale.

ART. 17 - Poteri dell'organo amministrativo

L'organo amministrativo è investito dei più ampi poteri per l'ordinaria e straordinaria amministrazione. Può compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione dell'oggetto sociale esclusi quelli che per legge o per Statuto spettano alla decisione dei soci.

In particolare l'organo amministrativo potrà compiere qualsiasi operazione bancaria anche allo scoperto e rilasciare garanzie e fidejussioni.

Nel caso di nomina di un consiglio di amministrazione questo può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad uno o più dei suoi componenti escluse in ogni caso le funzioni non delegabili per legge.

Possono essere nominati direttori, institori o procuratori per il compimento di determinati atti o categorie di atti, determinandone i poteri.

ART. 18 - Rappresentanza

L'amministratore unico ha la rappresentanza generale della società.

In caso di nomina del consiglio di amministrazione la rappresentanza della società spetta al Presidente del consiglio di amministrazione o al Vice Presidente e/o ai Consiglieri Delegati, se nominati.

ART. 19 Controllo e revisione legale dei conti

I soci, nei casi previsti dalla legge ai sensi dell'art. 2477 del codice civile o se lo ritengono opportuno, nominano, secondo le modalità di cui al presente statuto, un "sindaco unico" od un "revisore", cui è affidato il controllo legale della società ai sensi dell'art. 2403 c.c. e che esercita altresì il controllo contabile ai sensi di legge.

Gli stessi, devono essere iscritti nel registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della Giustizia e restano in carica per tre esercizi con scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico e sono rieleggibili.

ART. 20 - Decisione dei soci

I soci decidono sulle materie riservate alla loro competenza

dalla legge, dal presente statuto nonché sugli argomenti che uno o più amministratori o tanti soci che rappresentano almeno un terzo del capitale sociale sottopongono alla loro approvazione.

Le decisioni dei soci possono essere adottate esclusivamente in assemblea.

ART. 21 - Assemblea

L'assemblea deve essere convocata nei modi e nei termini dall'organo amministrativo anche fuori dalla sede sociale purché in Italia o nel territorio di un altro stato membro dell'unione europea.

In caso di impossibilità di tutti gli amministratori o comunque di loro inattività l'assemblea può essere convocata dal collegio sindacale ove nominato.

Anche in mancanza di formale convocazione l'assemblea si reputa regolarmente costituita quando a essa partecipa l'intero capitale sociale e sono presenti o informati tutti gli amministratori ed i sindaci ed il revisore, se nominati, e nessuno si oppone alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

Se gli amministratori, i sindaci o il revisore, ove nominati, non partecipano personalmente all'assemblea dovranno inviare apposita dichiarazione scritta da conservarsi agli atti della società nella quale dichiarano di essere informati su tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e di non opporsi alla trattazione degli stessi.

L'assemblea è presieduta dall'amministratore unico, dal presidente del consiglio di amministrazione nel caso di nomina del consiglio di amministrazione o dal Vice presidente e/o dall'Amministratore Delegato se nominati.

In caso di assenza o impedimento di questi, l'assemblea è presieduta dalla persona designata dagli intervenuti.

Le assemblee dei soci ad eccezione di quelle per le quali è previsto l'atto pubblico possono svolgersi anche in più luoghi, audio o video collegati, alle seguenti condizioni delle quali deve essere dato atto nei relativi verbali:

- che siano presenti nello stesso luogo il presidente ed il segretario della riunione se nominato che provvederanno alla formazione ed alla sottoscrizione del verbale;
- che sia consentito al presidente dell'assemblea di accertare la identità e la legittimazione degli intervenuti, regolare lo svolgimento dell'adunanza, constatare e proclamare i risultati della votazione;
- che sia consentito al soggetto verbalizzante di percepire adeguatamente gli eventi assembleari oggetto di verbalizzazione;
- che sia consentito agli intervenuti di partecipare alla discussione ed alla votazione simultanea sugli argomenti all'ordine del giorno nonché di visionare, ricevere o trasmettere documenti;

- che siano indicati nell'avviso di convocazione i luoghi audio o video collegati a cura della società nei quali gli intervenuti potranno affluire dovendosi ritenere svolta la riunione nel luogo ove sarà presente il presidente ed il segretario se nominato.

In tutti i luoghi audio e/o video collegati in cui si tiene la riunione dovrà essere predisposto il foglio delle presenze.

ART. 22 - Verbale dell'assemblea

Le deliberazioni dell'assemblea devono constare da verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario se nominato o dal Notaio.

Il verbale deve indicare la data dell'assemblea ed anche, in allegato, l'identità dei partecipanti ed il capitale rappresentato da ciascuno; deve altresì indicare le modalità ed il risultato delle votazioni e deve consentire anche per allegato l'identificazione dei soci favorevoli, astenuti o dissenzienti. Il Verbale deve riportare gli esiti degli accertamenti fatti dal presidente secondo le disposizioni di legge in materia.

Nel verbale devono essere riassunte su richiesta dei soci le loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. Il verbale dell'assemblea anche se redatto per atto pubblico deve essere trascritto senza indugio nel libro delle decisioni dei soci.

ART. 23 - Quorum costitutivi e deliberativi

L'assemblea delibera con le maggioranze di legge.

Restano comunque salve le altre disposizioni di legge o del presente statuto che, per particolari decisioni, richiedano diverse specifiche maggioranze.

Le decisioni deliberate in assemblea totalitaria devono essere tempestivamente comunicate agli amministratori ed ai sindaci assenti.

ART. 24 - Bilancio ed utili

Gli esercizi sociali si chiudono il 31 dicembre di ogni anno. Alla fine di ogni esercizio l'organo amministrativo procede alla formazione del bilancio a norma di legge.

L'assemblea dei soci per l'approvazione del bilancio deve essere convocata almeno una volta l'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale ovvero qualora particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società lo richiedono e nel caso di redazione di bilancio consolidato entro 180 giorni dalla chiusura dello stesso; in questi casi gli amministratori segnalano nella relazione prevista dall'art. 2428 le ragioni della dilazione.

Gli utili netti dedotto quanto stabilito dal codice civile per la formazione della riserva legale, saranno distribuiti ai soci in base a delibera dell'assemblea e sempre che l'assemblea stessa non deliberi una diversa destinazione.

ART. 25 - Attività di direzione e coordinamento

La società deve indicare l'eventuale soggezione all'altrui

attività di direzione e coordinamento negli atti e nella corrispondenza nonché mediante l'iscrizione a cura degli amministratori presso la sezione del Registro delle Imprese di cui all'art. 2497 bis comma secondo del codice civile.

ART. 26 - Scioglimento e liquidazione

La società si scioglie per le cause previste dalla legge.

L'assemblea, con le maggioranze previste per le modificazioni dell'atto costitutivo nominerà uno o più liquidatori.

ART. 27 - Clausola compromissoria

Qualsiasi controversia relativa all'integrazione ed all'esecuzione dell'atto costitutivo e delle presenti norme per il funzionamento della società o relativa a qualunque altra materia direttamente o indirettamente connessa ai rapporti sociali, tra i soci, ovvero tra i soci e la società, suoi amministratori e liquidatori, sarà devoluta dal collegio arbitrale.

Il collegio arbitrale sarà composto da tre arbitri tutti nominati entro 30 giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente al Presidente della Camera Arbitrale del luogo in cui ha sede la società.

Gli arbitri così nominati designeranno al proprio interno il Presidente del Collegio Arbitrale. Al funzionamento ed alle decisioni del Collegio Arbitrale si applicano le disposizioni dell'art. 34 e seguenti del Decreto Legislativo 17 gennaio 2003 n. 5. Il lodo è impugnabile tranne che nelle ipotesi previste dall'art. 37 del Decreto Legislativo citato.

Il Collegio Arbitrale determinerà come ripartire le spese dell'arbitrato tra le parti.

Allegato C - Situazione patrimoniale di Scissione

DOMUS ROMA 15 S.r.l.
 Sede In Roma - Via di San Nicola da Tolentino n. 18
 Capitale Sociale Euro 30.000,00 i.v.
 R.E.A. n.° 1253106
 Reg. Imprese di Roma, P.I. e C.F. : n. 10735331000

Stato patrimoniale attivo		31.07.2019	SCISSA	BENEFICIARIA
B) Immobilizzazioni				
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati		172.420.000	172.420.000	-
4) Altri beni		37.335	37.335	-
Totale		172.457.335	172.457.336	-
Totale Immobilizzazioni		172.457.335	172.457.336	-
C) Attivo circolante				
I. Rimanenze				
4) Prodotti finiti e merci		110.628.673	3.687.575	106.941.097
Totale		110.628.673	3.687.575	106.941.097
II. Crediti				
1) Verso clienti		502.264	502.264	-
4) Verso controllanti		122.575	122.575	-
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		3.332.710	3.332.710	-
5-bis) Crediti tributari		518.742	518.742	-
5-ter) Imposte anticipate		2.847.332	2.106.815	740.516
5-quater) Verso altri		68.471	68.471	-
Totale		7.392.094	5.651.578	740.516
IV. Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali		7.728.495	7.728.495	-
2) Assegni		166.969	166.969	-
3) Denaro e valori in cassa		560	560	-
Totale		7.896.024	7.896.024	-
Totale attivo circolante		125.916.790	18.235.177	107.681.614
D) Ratei e risconti		71.847	71.847	-
TOTALE ATTIVO		298.445.973	190.764.360	107.681.614
Stato patrimoniale passivo		31.07.2019	SCISSA	BENEFICIARIA
A) Patrimonio netto				
I. Capitale		30.000	30.000	-
IV. Riserva legale		6.000	6.000	-
VI. Altre riserve, distintamente indicate				
<i>Riserva di fusione</i>		135.193.570	83.057.243	52.136.327
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		(2.126.801)	(2.126.801)	-
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		731.541	731.541	-
Totale patrimonio netto		133.834.310	81.697.983	52.136.327
B) Fondi per rischi e oneri				
2) per Imposte, anche differite		7.217.035	7.217.035	-
3) strumenti finanziari derivati passivi		2.798.422	2.798.422	-
Totale fondi per rischi e oneri		10.015.457	10.015.457	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		5.636	5.636	-
D) Debiti				
4) Debiti verso banche		127.140.516	96.749.230	30.391.287
5) Debiti verso altri finanziatori		25.251.445	97.445	25.154.000
6) Acconti		550	550	-
7) Debiti verso fornitori		198.380	198.380	-
11) Debiti verso controllanti		263.625	263.625	-
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		278.308	278.308	-
12) Debiti tributari		1.574	1.574	-
13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale		2.221	2.221	-
14) Altri debiti		737.989	737.989	-
Totale Debiti		153.874.607	98.329.320	55.545.287
E) Ratei e risconti		715.963	715.963	-
TOTALE PASSIVO		298.445.973	190.764.360	107.681.614

DOMUS ROMA 15 S.r.l.

Sede in Roma - Via di San Nicola da Tolentino n. 18

Capitale Sociale Euro 30.000,00 i.v.

R.E.A. n.° 1253106

Reg. Imprese di Roma, P.I. e C.F. : n. 10735331000

Stato patrimoniale attivo		31.07.2019
B) Immobilizzazioni		
II. Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati		172.420.000
4) Altri beni		37.335
Totale		172.457.335
Totale immobilizzazioni		172.457.335
C) Attivo circolante		
I. Rimanenze		
4) Prodotti finiti e merci		110.628.673
Totale		110.628.673
II. Crediti		
1) Verso clienti		502.264
4) Verso controllanti		122.575
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		3.332.710
5-bis) Crediti tributari		518.742
5-ter) Imposte anticipate		2.847.332
5-quater) Verso altri		68.471
Totale		7.392.094
IV. Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali		7.728.495
2) Assegni		166.969
3) Denaro e valori in cassa		560
Totale		7.896.024
Totale attivo circolante		125.916.790
D) Ratei e risconti		71.847
TOTALE ATTIVO		298.445.973

Stato patrimoniale passivo		31.07.2019
A) Patrimonio netto		
I. Capitale		30.000
IV. Riserva legale		6.000
VI. Altre riserve, distintamente indicate		
<i>Riserva di fusione</i>		135.193.570
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		(2.126.801)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		731.541
Totale patrimonio netto		133.834.310
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite		7.217.035
3) strumenti finanziari derivati passivi		2.798.422
Totale fondi per rischi e oneri		10.015.457
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
		5.636
D) Debiti		
4) Debiti verso banche		127.140.516
5) Debiti verso altri finanziatori		25.251.445
6) Acconti		550
7) Debiti verso fornitori		198.380
11) Debiti verso controllanti		263.625
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		278.308
12) Debiti tributari		1.574
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		2.221
14) Altri debiti		737.989
Totale Debiti		153.874.607
E) Ratei e risconti		715.963
TOTALE PASSIVO		298.445.973

DOMUS ROMA 15 S.r.l.
 Sede in Roma - Via di San Nicola da Tolentino n. 18
 Capitale Sociale Euro 30.000,00 i.v.
 R.E.A. n.° 1253106
 Reg. Imprese di Roma, P.I. e C.F. : n. 10735331000

Conto Economico	31.07.2019
A) Valore della produzione	
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	15.138.987
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(10.135.366)
5) altri ricavi e proventi	153.934
Totale valore della produzione	5.157.555
B) Costi della produzione	
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo o di merci	95.000
7) per servizi	640.195
9) per il personale	50.593
a) salari e stipendi	38.032
b) oneri sociali	9.962
c) trattamento di fine rapporto	2.599
10) ammortamenti e svalutazioni	65.511
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	524
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante di consumo e merci	64.988
14) oneri diversi di gestione	538.430
Totale costi della produzione	1.389.729
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	3.767.827
C) Proventi e oneri finanziari	
17) interessi e altri oneri finanziari	(2.304.055)
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)	(2.304.055)
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	1.463.772
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(732.231)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	731.541



DOMUS ROMA 15 S.r.l.

Sede in Roma - Via di San Nicola da Tolentino n. 18
Capitale Sociale Euro 30.000,00 i.v.
R.E.A. n.° 1253106
Reg. Imprese di Roma, P.I. e C.F.: n. 10735331000

Nota integrativa alla situazione patrimoniale al 31 luglio 2019

La situazione patrimoniale della Domus Roma 15 Srl (di seguito anche la 'Società') chiusa al 31 luglio 2019, le cui voci vengono illustrate nel prosieguo della Nota Integrativa, è stata redatta per le finalità di cui all'art. 2501 *quater*, 1° comma del Codice Civile come applicabile in virtù del richiamo di cui all'art.2506 ter, 1° comma e in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC').

La presente situazione patrimoniale è stata redatta nel rispetto dell'OIC 30, adottando regole semplificate di presentazione, e si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e la presente Nota Integrativa sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, salvo ove diversamente specificato.

I principi e i criteri di valutazione sono gli stessi rispetto a quelli adottati per la redazione del bilancio annuale per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

Si evidenzia come la presente situazione patrimoniale rifletta gli effetti contabili della fusione inversa che ha avuto ad oggetto la controllante Domus Italia 2 S.r.l (incorporata), la quale è stata fusa per incorporazione nella controllata Domus Roma 15 S.r.l. (incorporante) con atto di fusione del 22 luglio 2019.

Effetti contabili dell'operazione di fusione inversa

In data 24 luglio 2019 ha avuto efficacia l'operazione di fusione per incorporazione inversa di Domus Italia 2 srl in Domus Roma 15 srl con effetti contabili retrodatati al 1° gennaio 2019.

Il consolidamento dei saldi contabili è stato effettuato a far data dal 1° gennaio 2019; l'incorporante ha preso in carico tutti i saldi contabili dei conti patrimoniali e reddituali e dei conti di patrimonio netto della incorporata, ha eliminato la

partecipazione dell'incorporante nell'incorporata e ha eliminato, ove presenti, i saldi patrimoniali ed economici reciproci compresi i dividendi infragruppo distribuiti nel periodo.

Dal confronto tra il valore della partecipazione nella controllata-incorporante e il corrispondente valore di patrimonio netto è emerso un disavanzo di fusione pari ad euro 28.830.211.

Suddetto disavanzo di fusione è stato allocato per euro 17.824.723 (euro 25.041.758 al lordo delle imposte) sugli immobili classificati come immobilizzazioni; mentre non è stato allocato sugli immobili classificati come rimanenze, in quanto il loro presumibile valore di realizzo è sostanzialmente in linea con il valore di carico, sulla base delle perizie redatte dall'esperto indipendente. La parte residuale pari ad euro 11.005.485 è stata pertanto portata in diminuzione del patrimonio netto e coperta dalla riserva di utili portati a nuovo.

COMMENTO ALLE VOCI DELLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

I. Immobilizzazioni materiali

Il valore delle immobilizzazioni materiali ammonta a complessivi euro 172.457.336, di cui euro 172.420.000 riferiti ai fabbricati destinati alla locazione.

Il Patrimonio Immobiliare è gravato da ipoteca di primo grado a garanzia dei mutui ipotecari e del finanziamento IMI per un importo pari al doppio del valore originario del debito.

Si fa presente che in seguito all'operazione di fusione inversa, realizzata nel corso dell'esercizio, parte del disavanzo di fusione emerso è stato allocato, al lordo delle imposte, agli immobili a reddito, fino a concorrenza del corrispondente valore di perizia determinato dall'esperto indipendente alla data del 31 luglio 2019.



C) ATTIVO CIRCOLANTE

I. Rimanenze

Il valore delle Rimanenze ammonta complessivamente ad euro 110.628.673 e risulta composto da edifici e aree edificabili destinate alla vendita.

Il Patrimonio immobiliare è gravato da ipoteca di primo grado a garanzia dei mutui ipotecari e del finanziamento IMI per un importo pari al doppio del valore originario del debito.

II. Crediti

Tutti i crediti sono nei confronti di enti e società site in paesi facenti parte dell'Unione Europea. Risultano essere così costituiti:

Crediti verso clienti: ammontano ad euro 502.264 e si riferiscono agli affittuari.

Crediti verso imprese controllanti: ammontano ad euro 122.575 e si riferiscono al credito verso la controllante Domus Italia SpA nell'ambito del consolidato fiscale.

Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti: ammontano ad euro 3.332.710 e sono costituiti principalmente dalla garanzia di canone a carico della ICAL 2 SpA (euro 3.239.805) e dal ribaltamento delle utenze di cantiere a carico della Vianini Lavori SpA (euro 92.604).

ICAL 2 SPA si è infatti impegnata, per la durata di 36 mesi a decorrere dal mese successivo alla data di fine lavori in relazione a ciascun compendio immobiliare, ad integrare l'eventuale differenza tra quanto effettivamente percepito dalla Domus Roma 15 Srl per la locazione degli immobili e l'importo annuale di ciascuna Garanzia di Canone pari a complessivi euro 9.545.000.

Crediti tributari: la voce si riferisce principalmente al credito di imposta sull'eccedenza ACE utilizzabile ai fini IRAP pari ad euro 518.742.

Credito per imposte anticipate

Di seguito la composizione del saldo al 31.07.2019:

Descrizione differenze	ammontare	aliquota	imposta
ACE	3.886.330	24%	932.719
Svalutazioni crediti non dedotte	106.331	24%	25.520
Interessi passivi non dedotti	5.072.798	24%	1.217.471
Fair Value strumento di copertura	2.798.422	24%	671.621
TOTALE	11.863.881		2.847.332

Il saldo pari ad euro 2.847.332 si riferisce per euro 932.719 all'eccedenza ACE, per euro 1.217.471 agli interessi passivi non dedotti, per euro 671.621 al *fair value* degli strumenti di copertura e per euro 25.520 alle svalutazioni dei crediti non dedotte.

Crediti verso altri: il saldo al 31.07.2019 pari ad euro 68.471 è composto principalmente dai depositi cauzionali per utenze per euro 61.195.

Non esistono crediti di durata residua superiore a cinque anni.

IV. Disponibilità liquide

La voce si compone per euro 7.728.495 da fondi liquidi ed immediatamente esigibili depositati presso Istituti di credito, così come risultano dai rapporti di conto corrente, per euro 166.969 da assegni e per euro 560 da denaro in cassa.

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

Il saldo al 31 luglio 2019, pari ad euro 71.847, si riferisce ai premi assicurativi relativi agli immobili (euro 24.621), ai costi gestione immobili (euro 16.164), alla agency fee pagata a Banca IMI (euro 19.072) e alla quota dell'imposta di registro relativa ai contratti di locazione pluriennali (euro 11.990).

PASSIVO

A) PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto, pari ad euro 133.834.310 è così suddiviso:

Patrimonio netto	31.07.2019
- Capitale sociale	30.000
- Riserva legale	6.000
- Altre riserve distintamente indicate: <i>Riserva di fusione</i>	135.193.570
- Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(2.126.801)
- Utile (perdita) dell'esercizio	731.541
Totale Patrimonio netto	133.834.310

Gli effetti contabili dell'operazione di fusione inversa hanno determinato l'eliminazione del patrimonio netto dell'incorporante/controllata al 1° gennaio 2019 a fronte dell'eliminazione della partecipazione dell'incorporante nell'incorporata; pertanto il patrimonio netto della società post fusione è equivalente al valore del patrimonio netto della controllante-incorporata pre fusione dopo aver considerato la copertura del disavanzo di fusione non allocato agli altri elementi patrimoniali (di cui si è detto al paragrafo "Effetti contabili dell'operazione di fusione inversa" della presente nota integrativa) e le variazioni dei saldi patrimoniali e reddituali di periodo.

Le altre riserve sono composte dalla riserva di fusione che ricostituisce le riserve della controllante/incorporata come segue:

- euro 119.970.000 "Riserva sovrapprezzo azioni" pari all'importo di suddetta riserva dell'incorporata al 1° gennaio 2019 oltre la differenza positiva tra il valore del capitale sociale dell'incorporata e il valore del capitale sociale dell'incorporante;
- euro 15.223.569 "utili portati a nuovo" pari all'importo delle riserve di utili dell'incorporata al 1° gennaio 2019 dopo aver coperto la riduzione del patrimonio netto riferita alla quota di disavanzo non allocata e dopo aver considerato la differenza positiva tra il valore della riserva legale dell'incorporata e il valore della riserva legale dell'incorporante.

La voce "Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi" accoglie le variazioni di *fair value* degli strumenti finanziari derivati generatesi nell'ambito della copertura di flussi finanziari attesi, al netto degli eventuali effetti fiscali differiti.

B) FONDO PER RISCHI E ONERI

La voce si riferisce per euro 7.217.035 alla fiscalità differita iscritta in seguito all'allocazione del disavanzo di fusione sugli immobili a reddito e per euro 2.798.422 al *fair value* negativo degli strumenti finanziari derivati di copertura, sottoscritti il 1° dicembre 2016, quale valore attualizzato dei flussi futuri attesi dei contratti in commento al 31 luglio 2019.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

La voce accoglie il trattamento di fine rapporto al 31.07.2019 pari ad euro 5.636 riferito a tre dipendenti in forza.

D) DEBITI

I debiti verso banche pari ad euro 127.140.516 si riferiscono per euro 103.528.035 alle linee di credito accese a maggio 2016 con Banca IMI aventi scadenza a 7 anni (il cui valore nominale ammonta ad euro 104.943.405) e per euro 23.612.481 ai mutui ipotecari contratti con Banco BPM su parte degli immobili di proprietà della Società e aventi scadenza 2037 (il cui valore nominale ammonta ad euro 23.786.108).

Il finanziamento con Banca IMI e i mutui sono a tasso variabile e totalmente assistiti da garanzie reali sui beni.

I debiti verso altri finanziatori sono relativi al finanziamento fruttifero, a tasso variabile e scadenza entro l'esercizio, ricevuto dalla società correlata Istituto Finanziario 2012 SpA per euro 25.154.000 oltre agli interessi maturati nel 2019 (euro 97.445).

I debiti verso fornitori presentano un saldo complessivo pari ad euro 198.380, di cui euro 35.107 per fatture da ricevere.

I debiti verso imprese controllanti si riferiscono principalmente al debito verso Domus Italia SpA per ribaltamento spese generali (euro 147.206) e al debito verso la FGC SpA in conseguenza dell'adesione alla liquidazione IVA di gruppo ai sensi del D.M. 13/12/79 (euro 108.733).



I debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti sono composti principalmente dal debito verso Vianini Lavori SpA (euro 175.137), dal debito verso Intermedia Srl (euro 91.454) per le provvigioni di Intermediazione per la commercializzazione degli immobili e dal debito verso Compagnia Gestioni Immobiliari S.r.l. (euro 11.096) per il compenso per l'attività di gestione immobili.

I debiti tributari riguardano le ritenute operate in qualità di sostituti d'imposta per euro 628 e altri tributi locali per euro 945.

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale si riferiscono a competenze INPS per euro 2.221.

Gli Altri debiti pari ad euro 737.989, sono composti principalmente dai depositi cauzionali versati dai locatari in sede di stipula del contratto di locazione (euro 591.520), dalle quote di fondi consortili (euro 111.742) e dalle quote dei fondi condominiali (euro 25.387).

E) RATEI E RISCOINTI

I ratei passivi pari ad euro 414.039 si riferiscono alle quote maturate degli oneri finanziari (euro 272.845) e dell'IMU e della TASI (euro 141.194) da versare nel mese di dicembre 2019.

I rISCOINTI passivi pari ad euro 301.924 si riferiscono ai canoni di locazione e oneri condominiali fatturati a luglio 2019 riferiti al mese di agosto 2019.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

I "Ricavi delle vendite e delle prestazioni" sono costituiti dagli affitti degli immobili posseduti per euro 4.914.987 (importo comprensivo della garanzia di reddito a carico della ICAL 2 SpA) e dalle vendite di unità immobiliare per euro 10.224.000. La "Variazione rimanenze" pari ad euro 10.135.366 si riferisce allo scarico degli immobili merce venduti nel periodo.



Gli altri ricavi si riferiscono principalmente al ribaltamento degli oneri condominiali e altri oneri ai conduttori (euro 131.118) e al ribaltamento a Vianini Lavori delle spese sostenute per le manutenzioni sugli edifici (euro 22.274).

Tutti i ricavi delle vendite e della produzione sono stati generati da rapporti con soggetti residenti in Italia.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci: ammontano ad euro 95.000 si riferiscono al mobilio, acquistato e contestualmente venduto insieme alle unità Immobiliari nel corso del periodo.

Costi per servizi:

I costi per servizi ammontano ad euro 640.195 e sono costituiti prevalentemente dalle spese generali amministrative ribaltate dalla controllante Domus Italia SpA (euro 147.249), dalle provvigioni di intermediazione (euro 135.868), dai costi relativi alla gestione immobiliari (euro 232.497), dalle spese legali e notarili (euro 53.380), dai compensi degli organi di controllo (euro 24.968) e dalle spese assicurative e bancarie (41.554).

Costi per il personale: ammontano ad euro 50.593 e si riferiscono a tre dipendenti in forza.

Oneri diversi di gestione: sono riferiti principalmente all'IMU e alla TASI sugli immobili rispettivamente pari ad euro 454.515 ed euro 49.314.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Il saldo pari ad euro 2.304.055 si riferisce principalmente agli interessi e altri oneri finanziari relativi all'operazione di finanziamento con Banca IMI per euro 1.921.208, relativi ai mutui ipotecari accesi per euro 284.798, e agli interessi sul finanziamento erogato dalla società correlata Istituto Finanziario 2012 SpA per euro 97.445.

IMPOSTE CORRENTI – DIFFERITE – PROVENTI DA CONSOLIDATO FISCALE

Il saldo delle imposte di esercizio è negativo per euro 732.231 ed è composto da imposte correnti Irap per euro 206.650, imposte anticipate IRES per un saldo netto negativo pari ad euro 563.980 e dal provento da consolidato fiscale riconosciuto dalla consolidante Domus Italia SpA pari ad euro 38.399.

La presente situazione patrimoniale, composta da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato di periodo e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Per Il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Ing. Massimiliano Capece Minutolo del Sasso



D1_SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI

- LOCALITA' BUFALOTTA Z13/A – ED. A2 – B1 – B2_ (Scheda 1)
- LOCALITA' TOR PAGNOTTA Z2/1 – ED. A1 – A2 – A3_ (Scheda 2)
- LOCALITA' TOR PAGNOTTA Z6/2 – ED. A3_ (Scheda 3)
- LOCALITA' TOR PAGNOTTA Z8P – ED. A3_ (Scheda 4)



Scheda "1"

Immobili in Roma in Convenzione

Bufalotta Z13/A

Convenzione Urbanistica

Atto a rogito del Notaio Riccardo De Corato di Roma in data 26 luglio 2005 rep. n. 80733/21101, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 29 luglio 2005 al n. 19490 Serie 1T, trascritto il 2 agosto 2005 al n. 62887 di formalità.

Consorzio – denominato "Consorzio di Gestione Bufalotta Z13"

Atto a rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 20 settembre 2017 rep. n. 4786, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 21 settembre 2017 al n. 25947 Serie 1T.

La presente scheda "1" è composta di numero 2 sub-allegati ciascuno relativo ad un singolo **Immobile**



Scheda "1" – Sub-allegato 1/1

Roma località Bufalotta Z13/A, ed. A2 (Foglio 135 part. 793)

Consistenza

Appartamenti, box e posti auto facenti parte del fabbricato con accesso:

- nell'edificio "A2" da Via Vittorio Caprioli n. 213 (pedonale scala "A"), n. 215 (pedonale scala "B") e n. 217 (carrabile)

Confini del fabbricato

Particelle 676, 792 e 673 del foglio 135, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatti.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 52 in data 5 marzo 2015 (prot. n. 36830) per la realizzazione delle strutture in cemento armato degli edifici "A1", "A2", "B1" e "B2";
- permesso di costruire n. 200 in data 20 luglio 2015 (prot. n. 121583) per il completamento volumetria degli edifici.

Successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- S.C.I.A. presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma III - relativa agli edifici "A1", "A2", "B1" e "B2" in data 22 settembre 2015 prot. n. 92865;
- Integrazione alla S.C.I.A. prot. n. 92865 presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma III - in data 29 dicembre 2016 prot. n. 133771 (relativa agli edifici "A1" e "A2");
- S.C.I.A. presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma III - in data 30 novembre 2017 prot. n. 144475 (relativa all'edificio "A2");
- Integrazione alle S.C.I.A. prot. n. 92865 e prot. n. 144475 presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma III - in data 8 febbraio 2018 prot. n. 17937 (relativa all'edificio "A2").
- I lavori sono stati ultimati in data 10 aprile 2018



Atti d'Obbligo

Atto d'obbligo a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 28 gennaio 2015 rep. n. 198150 trascritto a Roma 1 il 29 gennaio 2015 al n. 6979 di formalità.

Regolamento di Condominio

In data 20 aprile 2018 rep. n. 6029, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 24 aprile 2018 al n. 11484 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I il 21 giugno 2018 al n. 50683 di formalità, è stato depositato dal Notaio Michele Misurale il Regolamento di Condominio.

Finanziamento

Contratto di finanziamento concesso da "Banca IMI S.p.A." giusto contratto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 12 maggio 2016 rep. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T e successivo atto modificativo autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.

Pregiudizievoli

- Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.
- Ipoteca di secondo grado per euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale interessi accessori e spese di escursione) iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità, in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

Provenienza

- 1) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 marzo 2015 rep. n. 198312 trascritto il 1° aprile 2015 al n. 23882 di formalità il fondo "Seneca Fondo Comune di Investimenti Immobiliari di Tipo Chiuso" gestito da Fabrica Immobiliare S.G.R. S.p.A. ha venduto alla "Coim 2013 S.r.l." pro ultimato l'edificio A2 del Comparto Z13/A entrostante ad area di mq. 3.853 censita al foglio 135, particella 790 (già 789);
- 2) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 dicembre 2015 rep. n. 199125 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 18 dicembre 2015 al n. 33226 la "Coim 2013 S.r.l." si è fusa nella "Domus Roma 15 S.r.l.";
- 3) Atto a rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 22 gennaio 2016 rep. n. 2039, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27 gennaio 2016 al n. 1964 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 27 gennaio 2016 al n. 5339 di formalità, si è dato atto della venuta ad esistenza "al rustico" dell'edificio in Comune di Roma, distinto con la lettera "A2", censito al Catasto Fabbricati di Roma, giusta domanda di accatastamento in data 15 gennaio 2016 prot. n. RM 0023343 e tipo mappale n. 20480/2016, al foglio 135, particella 793, unità in corso di costruzione; pertanto il Fondo Seneca ha trasferito alla società "DOMUS ROMA 15 S.r.l." la proprietà di detto edificio "al rustico" e la "Domus Roma 15 S.r.l." ha provveduto poi alla ultimazione dei lavori.



BUFALOTTA Z13A – ED. A2

Area organizzativa proprietà	Id unità immobiliare	Codice unità immobiliare	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	RENDITA
TALENTI	5526	4970-C06	Posto auto esterno		82	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	19	C06	30,57
TALENTI	5539	4983-A02	Appartamento	A	1	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	33	A02	406,71
TALENTI	5540	4984-A02	Appartamento	A	2	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	34	A02	406,71
TALENTI	5542	4986-A02	Appartamento	A	4	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	36	A02	406,71
TALENTI	5565	5009-A02	Appartamento	A	27	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	59	A02	406,71
TALENTI	5567	5011-A02	Appartamento	A	29	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	61	A02	406,71
TALENTI	5568	5012-A02	Appartamento	A	30	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	62	A02	406,71
TALENTI	5569	5013-A02	Appartamento	A	31	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	63	A02	406,71
TALENTI	5573	5017-A02	Appartamento	A	35	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	67	A02	406,71
TALENTI	5574	5018-A02	Appartamento	A	36	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	68	A02	406,71
TALENTI	5576	5020-A02	Appartamento	A	38	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	70	A02	406,71
TALENTI	5577	5021-A02	Appartamento	A	39	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	71	A02	406,71
TALENTI	5578	5022-A02	Appartamento	A	40	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	72	A02	406,71
TALENTI	5582	5026-A02	Appartamento	A	44	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	76	A02	406,71
TALENTI	5583	5027-A02	Appartamento	B	1	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	81	A02	406,71
TALENTI	5584	5028-A02	Appartamento	B	2	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	82	A02	406,71
TALENTI	5585	5029-A02	Appartamento	B	3	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	83	A02	406,71
TALENTI	5587	5031-A02	Appartamento	B	5	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	85	A02	244,03
TALENTI	5588	5032-A02	Appartamento	B	6	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	86	A02	813,42
TALENTI	5589	5033-A02	Appartamento	B	7	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	87	A02	813,42
TALENTI	5590	5034-A02	Appartamento	B	8	T	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	88	A02	406,71
TALENTI	5598	5042-A02	Appartamento	B	16	1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	96	A02	813,42
TALENTI	5607	5051-A02	Appartamento	B	25	2	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	105	A02	813,42
TALENTI	5609	5053-A02	Appartamento	B	27	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	107	A02	406,71
TALENTI	5611	5055-A02	Appartamento	B	29	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	109	A02	406,71
TALENTI	5615	5059-A02	Appartamento	B	33	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	113	A02	813,42
TALENTI	5616	5060-A02	Appartamento	B	34	3	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	114	A02	813,42
TALENTI	5618	5062-A02	Appartamento	B	36	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	116	A02	406,71
TALENTI	5619	5063-A02	Appartamento	B	37	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	117	A02	406,71
TALENTI	5620	5064-A02	Appartamento	B	38	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	118	A02	406,71
TALENTI	5621	5065-A02	Appartamento	B	39	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	119	A02	406,71
TALENTI	5622	5066-A02	Appartamento	B	40	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	120	A02	406,71
TALENTI	5623	5067-A02	Appartamento	B	41	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	121	A02	244,03
TALENTI	5624	5068-A02	Appartamento	B	42	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	122	A02	813,42
TALENTI	5625	5069-A02	Appartamento	B	43	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	123	A02	813,42
TALENTI	5626	5070-A02	Appartamento	B	44	4	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	124	A02	406,71
TALENTI	5627	5071-C06	Box		1	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	128	C06	79,90
TALENTI	5628	5072-C06	Box		2	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	129	C06	89,30
TALENTI	5631	5075-C06	Box		5	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	132	C06	103,39
TALENTI	5632	5076-C06	Box		6	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	133	C06	112,79
TALENTI	5637	5081-C06	Box		11	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	138	C06	103,39
TALENTI	5640	5084-C06	Box		14	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	141	C06	94,00
TALENTI	5641	5085-C06	Box		15	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	142	C06	94,00
TALENTI	5642	5086-C06	Box		16	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	143	C06	136,29
TALENTI	5645	5089-C06	Box		19	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	146	C06	75,20
TALENTI	5646	5090-C06	Box		20	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	147	C06	75,20
TALENTI	5648	5092-C06	Box		22	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	149	C06	126,89
TALENTI	5651	5095-C06	Box		25	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	152	C06	89,30
TALENTI	5652	5096-C06	Box		26	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	153	C06	89,30
TALENTI	5653	5097-C06	Box		27	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	154	C06	103,39
TALENTI	5654	5098-C06	Box		28	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	155	C06	103,39
TALENTI	5655	5099-C06	Box		29	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	156	C06	103,39
TALENTI	5656	5100-C06	Box		30	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	157	C06	103,39
TALENTI	5657	5101-C06	Box		31	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	158	C06	89,30
TALENTI	5658	5102-C06	Box		32	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	159	C06	89,30
TALENTI	5659	5103-C06	Box		33	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	160	C06	89,30
TALENTI	5661	5105-C06	Box		35	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	162	C06	126,89
TALENTI	5662	5106-C06	Box		36	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	163	C06	75,20
TALENTI	5663	5107-C06	Box		37	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	164	C06	75,20
TALENTI	5664	5108-C06	Box		38	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	165	C06	89,30
TALENTI	5665	5109-C06	Box		39	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	166	C06	70,50
TALENTI	5666	5110-C06	Box		40	S1	DRM303	TALENTI Z13/A - ED. A2	135	793	167	C06	84,60

Scheda "1" – Sub-allegato 1/2

Roma località Bufalotta Z13/A, ed. B1-B2 (Foglio 135 part. 792)

Consistenza

Appartamenti, box e posti auto facenti parte del fabbricato con accesso:

- nell'edificio "B1" da Via Vittorio Caprioli n. 207 (pedonale) e n. 209 (carrabile)
- nell'edificio "B2" da Via Vittorio Caprioli n. 211 (pedonale) e n. 209 (carrabile)

Confini del fabbricato

Particelle 676, 793, 675, 673, 671 del foglio 135, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatti.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 52 in data 5 marzo 2015 (prot. n. 36830) per la realizzazione delle strutture in cemento armato degli edifici "A1", "A2", "B1" e "B2";
- permesso di costruire n. 200 in data 20 luglio 2015 (prot. n. 121583) per il completamento volumetria degli edifici.

Successivamente:

- il Fondo Seneca ha presentato presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma III - S.C.I.A. relativa agli edifici "A1", "A2", "B1" e "B2" in data 22 settembre 2015 prot. n.92865;
 - Domus Roma 15 S.r.l. ha presentato presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma III - una integrazione alla S.C.I.A. prot. n. 92865 in data 29 di cembre 2016 prot. n. 133771 (relativa al solo edificio "A1") e la S.C.I.A. in data 29 dicembre 2016 prot. n. 133762 (relativa agli edifici "B1" e "B2").
- I lavori sono stati ultimati in data 31 marzo 2017

Atti d'Obbligo

Atto d'obbligo a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 28 gennaio 2015 rep. n. 198150 trascritto a Roma 1 il 29 gennaio 2015 al n. 6979 di formalità.

Regolamento di Condominio

In data 20 settembre 2017 rep. n. 4785, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 21 settembre 2017 al n. 25946 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I il 18 ottobre 2017 ai nn. 120647/81988, è stato depositato dal Notaio Michele Misurale il Regolamento di Condominio unico per i fabbricati "B1-B2".

Mutuo

Mutuo concesso dalla "Banca Popolare di Milano – Società per Azioni" giusto atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 5 luglio 2017 rep. 200591, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19398.

Frazionamento

Atto di erogazione finale e determinazione del piano di ammortamento a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 agosto 2017, rep. 200727, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 7 agosto 2017 al n. 24369, per la somma di Euro 10.900.000,00.

Atto di frazionamento a rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 11 settembre 2017 rep. n. 4741, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 12 settembre 2017 al n. 25283 Serie 1T.

Pregiudizievoli

Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. 79598/14701 di formalità, a garanzia del mutuo di cui sopra, per la complessiva somma di Euro 21.800.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "Bufalotta", costituente il Comparto Z13/A e precisamente edifici distinti con le lettere "B1" e "B2".

Provenienza

- 1) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 marzo 2015 rep. n. 198311 trascritto il 1° aprile 2015 al n. 23820 di formalità il fondo "Seneca Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" gestito da "Fabrica Immobiliare S.G.R. S.p.A." ha venduto alla "Coim 2013 S.r.l." gli edifici A1, B1 e B2 del Comparto Z13/A entrostanti ad area di mq. 7359 censita al foglio 135, particella 791 (ex 674);
- 2) Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 ottobre 2015 rep. n. 198953, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 10 novembre 2015 al n. 28756 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 23 novembre 2015 al n. 86602 di formalità, si è dato atto della venuta ad esistenza "al rustico" in capo a "Coim 2013 S.r.l." degli edifici siti in Comune di Roma, distinti con le lettere "B1" e "B2", censiti al Catasto Fabbricati di Roma, giusta domanda di accatastamento in data 21 settembre 2015 prot. n. RM 0620521, al foglio 135, particella 792, sub. 2, unità in corso di costruzione; pertanto il Fondo Seneca ha trasferito alla società "COIM 2013 S.r.l." la proprietà di detti edifici "al rustico".
- 3) Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 18 dicembre 2015 rep. n. 199125, reg.to all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 31 di cembre 2015 al n. 35034 Serie 1T, la "COIM 2013 S.r.l." si è fusa per incorporazione nella "DOMUS ROMA 15 S.r.l." a socio unico.



BUFALOTTA Z13A – ED. B1-B2

Area organizzativa proprietà	Id unità immobiliare	Codice unità immobiliare	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	RENDITA
TALENTI	4369	4369-A02	Appartamento	U	3	T	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	726	A02	406,71
TALENTI	4370	4370-A02	Appartamento	U	4	T	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	727	A02	406,71
TALENTI	4380	4380-A02	Appartamento	U	35	4	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	758	A02	406,71
TALENTI	4381	4381-A02	Appartamento	U	36	4	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	759	A02	406,71
TALENTI	4385	4385-A02	Appartamento	U	28	3	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	751	A02	406,71
TALENTI	4388	4388-A02	Appartamento	U	19	2	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	742	A02	406,71
TALENTI	4389	4389-A02	Appartamento	U	20	2	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	743	A02	406,71
TALENTI	4393	4393-A02	Appartamento	U	24	3	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	747	A02	406,71
TALENTI	4400	4400-A02	Appartamento	U	7	T	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	730	A02	406,71
TALENTI	4401	4401-A02	Appartamento	U	8	1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	731	A02	406,71
TALENTI	4407	4407-BOX	Box	/	2	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	811	C06	94,00
TALENTI	4408	4408-BOX	Box	/	3	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	812	C06	94,00
TALENTI	4409	4409-BOX	Box	/	4	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	813	C06	89,30
TALENTI	4410	4410-BOX	Box	/	5	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	814	C06	89,30
TALENTI	4412	4412-BOX	Box	/	25	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	834	C06	75,20
TALENTI	4416	4416-BOX	Box	/	21	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	830	C06	79,90
TALENTI	4417	4417-BOX	Box	/	22	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	831	C06	79,90
TALENTI	4418	4418-BOX	Box	/	23	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	832	C06	79,90
TALENTI	4421	4421-BOX	Box	/	14	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	823	C06	65,80
TALENTI	4422	4422-BOX	Box	/	15	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	824	C06	89,30
TALENTI	4428	4428-BOX	Box	/	9	S1	Z13/A - B1	TALENTI Z13/A - ED. B1	135	792	818	C06	103,39
TALENTI	4434	4434-A02	Appartamento	U	3	T	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	769	A02	406,71
TALENTI	4435	4435-A02	Appartamento	U	4	T	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	770	A02	406,71
TALENTI	4441	4441-A02	Appartamento	U	16	2	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	782	A02	406,71
TALENTI	4444	4444-A02	Appartamento	U	7	T	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	773	A02	406,71
TALENTI	4449	4449-A02	Appartamento	U	24	3	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	790	A02	406,71
TALENTI	4460	4460-A02	Appartamento	U	35	4	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	801	A02	406,71
TALENTI	4461	4461-A02	Appartamento	U	36	4	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	802	A02	406,71
TALENTI	4467	4467-A02	Appartamento	U	39	4	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	805	A02	406,71
TALENTI	4469	4469-A02	Appartamento	U	32	4	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	798	A02	406,71
TALENTI	4476	4476-BOX	Box	/	32	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	841	C06	79,90
TALENTI	4479	4479-BOX	Box	/	33	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	842	C06	84,60
TALENTI	4480	4480-BOX	Box	/	34	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	843	C06	89,30
TALENTI	4481	4481-BOX	Box	/	35	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	844	C06	89,30
TALENTI	4482	4482-BOX	Box	/	36	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	845	C06	89,30
TALENTI	4486	4486-BOX	Box	/	40	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	849	C06	75,20
TALENTI	4495	4495-BOX	Box	/	49	S1	Z13/A - B2	TALENTI Z13/A - ED. B2	135	792	858	C06	89,30

Scheda "2"

Immobili in Roma in Convenzione

Tor Pagnotta Z2/1

Convenzione Urbanistica

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21 dicembre 2005 rep. n. 171177, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27 dicembre 2005 al n. 31122 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 9 gennaio 2006 al n. 1040 di formalità.

Consorzio – denominato "Consorzio Tor Pagnotta Due"

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 28 luglio 1998 rep. n. 133419, registrato a Roma il 31 luglio 1998 al n. 34687.

Consorzio – denominato "Consorzio di Gestione Tor Pagnotta Due"

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 marzo 2012 rep. n. 191930, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 4 aprile 2012 al n. 10405 Serie 1T.

La presente scheda "2" è composta di numero 3 sub-allegati ciascuno relativo ad un singolo **Immobile**



Scheda "2" – Sub-allegato 2/1

Roma località Tor Pagnotta Z2/1, ed. A1 (Foglio 888 part. 1681)

Consistenza

Appartamenti, negozi, box e posti auto facenti parte del fabbricato con accesso:

- nell'edificio A1 ai locali commerciali dai cc.nn. 94-96-98-100-102-104-106-108-110-112-114-116-118 di via Guido Ascoli e dai cc.nn. 111 e 113 di via Leonida Tonelli, accesso pedonale dal c.n. 92 di via Guido Ascoli (scale "A" e "B"), accesso carrabile dai cc.nn. 88 e 90 di via Guido Ascoli ed accesso ai posti auto da via Guido Ascoli snc

Confini del fabbricato

Particelle 1678 – 32 del foglio 888, edificio A2, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatto.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 695 rilasciato dal Comune di Roma Capitale in data 24 novembre 2011 - prot. n. 88685 per la realizzazione dei piani interrati di tutto il comparto e del l'intero edificio "A1";

Successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- in data 20 marzo 2014 prot. n. 24602 è stata presentata presso il Comune di Roma Capitale - Municipio Roma IX – variante al permesso a costruire n. 695/2011 ed in data 8 aprile 2014 prot. n. CN/2014/31686 è stata presentata documentazione aggiuntiva alla S.C.I.A. prot. n. 24602 del 20.3.2014;
- in data 12 marzo 2015 prot. n. 23135 è stata presentata presso il Comune di Roma - Municipio IX - ulteriore S.C.I.A. in variante alla SCIA prot. n. 24602 del 20.3.2014;
- in data 1° aprile 2015 n. 86 prot. n. 54590 è stato rilasciato il permesso a costruire di voltura e scissione del permesso a costruire n. 695/2011 e successivamente sono state presentate presso il Comune di Roma Capitale – Municipio Roma IX - S.C.I.A. prot. n. 40397 del 13 aprile 2017 e S.C.I.A. prot. n. 74282 del 4 luglio 2017.

- I lavori sono ultimati in data 23 marzo 2018.



Atti d'Obbligo

- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 20 settembre 2011 rep. n. 4954, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 21 settembre 2011 al n. 33287 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 23 settembre 2011 al n. 68646 di formalità, integrato con l'atto d'obbligo a rogito del medesimo Notaio in data 7 ottobre 2011 rep. n. 5044, reg.to al l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 10 ottobre 2011 al n. 35602 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il giorno 11 ottobre 2011 al n. 72944 di formalità;
- Atto d'obbligo a Rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 18 ottobre 2018 rep. n. 7123, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 19 ottobre 2018 al n. 28743 Serie 1T e trascritto a Roma I il 22 ottobre 2018 al n. 84067 di formalità (per adeguare gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma Capitale alle varianti apportate all'originario permesso a costruire n. 695/2011).

Regolamento di Condominio

In data 20 dicembre 2018 rep. n. 7598, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 21 dicembre 2018 al n. 35765 Serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma I il 26 febbraio 2019 al n. 15209 di formalità, è stato depositato dal Notaio Michele Misurale il Regolamento di Condominio.

Finanziamento

Contratto di finanziamento concesso da "Banca IMI S.p.A." giusto contratto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 12 maggio 2016 rep. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T e successivo atto modificativo autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.

Pregiudizievoli

- Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.
- Ipoteca iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità, in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

Provenienza

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 28 marzo 2014 rep. n. 196809, registrato a Roma 1 il 3 aprile 2014 al n. 8468 Serie 1T e trascritto a Roma I il 4 aprile 2014 al n. 25210 di formalità, il fondo "SENECA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", gestito da "FABRICA IMMOBILIARE - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", ha venduto alla società "TOR PAGNOTTA COSTEDIL 66 S.r.l." (oggi Domus Roma 15 Srl a seguito di cambio della denominazione sociale di cui al verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 27 novembre 2015 rep. n. 199021 regolarmente registrato), in Comune di Roma, comprensorio "Tor Pagnotta", l'edificio distinto con la lettera "A1" nel Comparto Z2-1, in corso di costruzione, insistente su area di mq. 3.883, censita al Catasto Terreni al foglio 888, particella 1512 (oggi 1681); a detto atto si fa espressamente riferimento per le anteriori provenienze.



Area organizzativa proprietà	Id unità immobiliare	Codice unità immobiliare	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglio	Particella	Subaltemo	Categoria catastale	RENDITA
EUR - TOR PAGNOTTA	6760	5356-C06	Box	1		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	129	C06	72,51
EUR - TOR PAGNOTTA	6763	5359-C06	Box	4		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	132	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6765	5361-C06	Box	6		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	134	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6766	5362-C06	Box	7		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	135	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6767	5363-C06	Box	8		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	136	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6769	5365-C06	Box	10		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	138	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6770	5366-C06	Box	11		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	139	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6771	5367-C06	Box	12		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	140	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6774	5370-C06	Box	15		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	143	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6775	5371-C06	Box	16		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	144	C06	56,40
EUR - TOR PAGNOTTA	6777	5373-C06	Box	18		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	146	C06	56,40
EUR - TOR PAGNOTTA	6778	5374-C06	Box	19		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	147	C06	52,37
EUR - TOR PAGNOTTA	6779	5375-C06	Box	20		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	148	C06	52,37
EUR - TOR PAGNOTTA	6781	5377-C06	Box	22		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	150	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6782	5378-C06	Box	23		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	151	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6783	5379-C06	Box	24		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	152	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6785	5381-C06	Box	26		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	154	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6786	5382-C06	Box	27		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	155	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6787	5383-C06	Box	28		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	156	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6788	5384-C06	Box	29		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	157	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6789	5385-C06	Box	30		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	158	C06	72,51
EUR - TOR PAGNOTTA	6795	5391-C06	Box	36		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	164	C06	48,34
EUR - TOR PAGNOTTA	6796	5392-C06	Box	37		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	165	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6797	5393-C06	Box	38		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	166	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6798	5394-C06	Box	39		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	167	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6799	5395-C06	Box	40		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	168	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6800	5396-C06	Box	41		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	169	C06	48,34
EUR - TOR PAGNOTTA	6802	5398-C06	Box	43		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	171	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6803	5399-C06	Box	44		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	172	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6804	5400-C06	Box	45		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	173	C06	56,40
EUR - TOR PAGNOTTA	6806	5402-C06	Box	47		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	175	C06	58,48
EUR - TOR PAGNOTTA	6809	5405-C06	Box	50		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	178	C06	56,40
EUR - TOR PAGNOTTA	6811	5407-C06	Box	51		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	180	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6812	5408-C06	Box	51		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	181	C06	92,65
EUR - TOR PAGNOTTA	6813	5409-C06	Box	54		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	182	C06	104,74
EUR - TOR PAGNOTTA	6814	5410-C06	Box	55		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	183	C06	60,43
EUR - TOR PAGNOTTA	6815	5411-C06	Box	56		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	184	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6816	5412-C06	Box	57		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	185	C06	64,45
EUR - TOR PAGNOTTA	6817	5413-C06	Box	58		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	186	C06	72,51
EUR - TOR PAGNOTTA	6818	5414-C06	Posto auto esterno	1		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	189	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6819	5415-C06	Posto auto esterno	2		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	190	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6820	5416-C06	Posto auto esterno	3		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	191	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6821	5417-C06	Posto auto esterno	4		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	192	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6822	5418-C06	Posto auto esterno	5		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	193	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6823	5419-C06	Posto auto esterno	6		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	194	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6829	5425-C06	Posto auto esterno	78		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	200	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6830	5426-C06	Posto auto esterno	79		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	201	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6831	5427-C06	Posto auto esterno	80		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	202	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6832	5428-C06	Posto auto esterno	81		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	203	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6833	5429-C06	Posto auto esterno	82		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	204	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6834	5430-C06	Posto auto esterno	83		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	205	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6835	5431-C06	Posto auto esterno	84		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	206	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6836	5432-C06	Posto auto esterno	85		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	207	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6837	5433-C06	Posto auto esterno	86		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	208	C06	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	6838	5434-C06	Posto auto esterno	87		S1	DRM101	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A1	888	1681	209	C06	26,03

Scheda "2" – Sub-allegato 2/2

Roma località Tor Pagnotta Z2/1, ed. A2 (Foglio 888 part. 1678)

Consistenza

Appartamenti, negozi, box e posti auto facenti parte del fabbricato con accesso:

- nell'edificio A2 ai locali commerciali dai cc.nn. 99-101-103-105-107-109 di via Leonida Tonelli, accesso pedonale dal c.n. 92 di via Guido Ascoli (scale "A" e "B"), accesso carrabile dai cc.nn. 88 e 90 di via Guido Ascoli ed accesso ai posti auto da via Guido Ascoli snc

Confini del fabbricato

Particelle 1681 – 1542 – 1120 del foglio 888, edificio A1, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatto.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- progetto per la realizzazione di un complesso edilizio composto da n. 3 edifici residenziali denominati "A1", "A2" ed "A3" con negozi presentato in data 18 novembre 2010 al n. 68782 di protocollo;
- permesso di costruire n. 695 rilasciato dal Comune di Roma Capitale in data 24 novembre 2011 prot. n. 88685 per la realizzazione dei piani interrati di tutto il comparto e del l'intero edificio "A1";

Successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- in data 20 marzo 2014 è stata presentata presso il Comune di Roma Capitale S.C.I.A. prot. n. 24602;
- in data 12 marzo 2015 è stata presentata presso il Comune di Roma S.C.I.A. prot. n. 23146;
- in data 1° aprile 2015 n. 87 è stato rilasciato il permesso di costruire per la scissione dall'edificio A1 ed il completamento degli edifici A2 e A3.

- I lavori sono ultimati in data 23 marzo 2018.



Atti d'Obbligo

- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 20 settembre 2011 rep. n. 4954, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 21 settembre 2011 al n. 33287 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 23 settembre 2011 al n. 68646 di formalità, integrato con l'atto d'obbligo a rogito del medesimo Notaio in data 7 ottobre 2011 rep. n. 5044, reg.to al l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 10 ottobre 2011 al n. 35602 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il giorno 11 ottobre 2011 al n. 72944 di formalità;
- Atto d'obbligo a Rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 18 ottobre 2018 rep. n. 7123, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 19 ottobre 2018 al n. 28743 Serie 1T e trascritto a Roma I il 22 ottobre 2018 al n. 84067 di formalità (per adeguare gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma Capitale alle varianti apportate all'originario permesso a costruire n. 695/2011).

Regolamento di Condominio

N/A

Finanziamento

Contratto di finanziamento concesso da "Banca IMI S.p.A." giusto contratto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 12 maggio 2016 rep. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T e successivo atto modificativo autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.

Pregiudizievoli

- Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.
- Ipoteca iscritta in secondo grado per euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale, ed euro 52.766.441,19 per interessi, accessori e spese di escursione) in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità, in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

Provenienza

- 1) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 marzo 2015 rep. n. 198312 trascritto il 1° aprile 2015 al n. 23822 il fondo "Seneca Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ha venduto a "Coim 2013 S.r.l." pro ultimato l'edificio A2 del Comparto Z13/A entrostante ad area di mq. 3.853 censito al foglio 185, particella 790 (già 789);
- 2) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 dicembre 2015 rep. n. 199125 registrato il 18 dicembre 2015 al n. 33226 la Coim 2013 S.r.l. si è fusa per incorporazione nella "Domus Roma 15 S.r.l.";
- 3) Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 ottobre 2015 rep. n. 198952, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 10 novembre 2015 al n. 28754 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 23 novembre 2015 al n. 86603 di formalità, si è dato atto della venuta ad esistenza degli edifici realizzati al "rustico" siti in Comune di Roma, distinti con le lettere "A2" e "A3", censiti al Catasto Fabbricati di Roma, giusta domanda di accatastamento in data 25 settembre 2015 prot. n. RM 0620522, al foglio 888, particella 1678, unità in corso di costruzione; pertanto il Fondo Seneca ha trasferito alla società "Tor Pagnotta Costedil 66 S.r.l." (oggi Domus Roma 15 Srl giusta verbale di cambio di denominazione a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 27 novembre 2015 rep. n. 199021) la proprietà di detti edifici "al rustico".



TOR PAGNOTTA Z2/1 – ED. A2

Area organizzativa proprietà	Id unità immobiliare	Codice unità immobiliare	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	RENDITA
EUR - TOR PAGNOTTA	8270	5910-C01	Negozi	M	T		DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	2	C01	2865,72
EUR - TOR PAGNOTTA	8271	5911-C01	Negozi	N	T		DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	3	C01	2948,76
EUR - TOR PAGNOTTA	8272	5912-C01	Negozi	O	T		DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	4	C01	2809,53
EUR - TOR PAGNOTTA	8273	5913-C01	Negozi	P	T		DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	5	C01	2669,05
EUR - TOR PAGNOTTA	8274	5914-C01	Negozi	Q	T		DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	6	C01	3238,80
EUR - TOR PAGNOTTA	8275	5915-C01	Negozi	R	T		DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	7	C01	2725,24
EUR - TOR PAGNOTTA	8281	5921-A02	Appartamento	A	1	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	15	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8282	5922-A02	Appartamento	A	2	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	16	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8283	5923-A02	Appartamento	A	3	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	17	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8284	5924-A02	Appartamento	A	4	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	18	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8285	5925-A02	Appartamento	A	5	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	19	A02	278,89
EUR - TOR PAGNOTTA	8286	5926-A02	Appartamento	A	6	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	20	A02	627,50
EUR - TOR PAGNOTTA	8287	5927-A02	Appartamento	A	7	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	21	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8288	5928-A02	Appartamento	A	8	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	22	A02	278,89
EUR - TOR PAGNOTTA	8289	5929-A02	Appartamento	A	9	1	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	23	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8290	5930-A02	Appartamento	A	10	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	24	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8291	5931-A02	Appartamento	A	11	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	25	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8292	5932-A02	Appartamento	A	12	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	26	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8293	5933-A02	Appartamento	A	13	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	27	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8294	5934-A02	Appartamento	A	14	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	28	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8295	5935-A02	Appartamento	A	15	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	29	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8296	5936-A02	Appartamento	A	16	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	30	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8297	5937-A02	Appartamento	A	17	2	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	31	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8298	5938-A02	Appartamento	A	18	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	32	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8299	5939-A02	Appartamento	A	19	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	33	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8300	5940-A02	Appartamento	A	20	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	34	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8301	5941-A02	Appartamento	A	21	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	35	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8302	5942-A02	Appartamento	A	22	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	36	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8303	5943-A02	Appartamento	A	23	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	37	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8304	5944-A02	Appartamento	A	24	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	38	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8305	5945-A02	Appartamento	A	25	3	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	39	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8306	5946-A02	Appartamento	A	26	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	40	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8307	5947-A02	Appartamento	A	27	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	41	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8308	5948-A02	Appartamento	A	28	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	42	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8309	5949-A02	Appartamento	A	29	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	43	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8310	5950-A02	Appartamento	A	30	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	44	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8311	5951-A02	Appartamento	A	31	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	45	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8312	5952-A02	Appartamento	A	32	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	46	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8313	5953-A02	Appartamento	A	33	4	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	47	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8314	5954-A02	Appartamento	A	34	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	48	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8315	5955-A02	Appartamento	A	35	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	49	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8316	5956-A02	Appartamento	A	36	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	50	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8317	5957-A02	Appartamento	A	37	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	51	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8318	5958-A02	Appartamento	A	38	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	52	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8319	5959-A02	Appartamento	A	39	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	53	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8320	5960-A02	Appartamento	A	40	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	54	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8321	5961-A02	Appartamento	A	41	5	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	55	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8322	5962-A02	Appartamento	A	42	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	56	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8323	5963-A02	Appartamento	A	43	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	57	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8324	5964-A02	Appartamento	A	44	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	58	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8325	5965-A02	Appartamento	A	45	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	59	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8326	5966-A02	Appartamento	A	46	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	60	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8327	5967-A02	Appartamento	A	47	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	61	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8328	5968-A02	Appartamento	A	48	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	62	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8329	5969-A02	Appartamento	A	49	6	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	63	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8330	5970-A02	Appartamento	A	50	7	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	64	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8331	5971-A02	Appartamento	A	51	7	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	65	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8332	5972-A02	Appartamento	A	52	7	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	66	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8333	5973-A02	Appartamento	A	53	7	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	67	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8334	5974-A02	Appartamento	A	54	7	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	68	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8335	5975-A02	Appartamento	A	55	7	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	69	A02	488,05

Area organizzativa proprietà	Id unità immobiliare	Codice unità immobiliare	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglio	Particella	Subaltemo	Categoria catastale	RENDITA
EUR - TOR PAGNOTTA	8336	5976-A02	Appartamento	B	1	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	72	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8337	5977-A02	Appartamento	B	2	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	73	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8338	5978-A02	Appartamento	B	3	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	74	A02	278,89
EUR - TOR PAGNOTTA	8339	5979-A02	Appartamento	B	4	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	75	A02	627,50
EUR - TOR PAGNOTTA	8340	5980-A02	Appartamento	B	5	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	76	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8341	5981-A02	Appartamento	B	6	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	77	A02	278,89
EUR - TOR PAGNOTTA	8342	5982-A02	Appartamento	B	7	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	78	A02	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8343	5983-A02	Appartamento	B	8	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	79	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8344	5984-A02	Appartamento	B	9	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	80	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8345	5985-A02	Appartamento	B	10	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	81	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8346	5986-A02	Appartamento	B	11	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	82	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8347	5987-A02	Appartamento	B	12	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	83	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8348	5988-A02	Appartamento	B	13	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	84	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8349	5989-A02	Appartamento	B	14	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	85	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8350	5990-A02	Appartamento	B	15	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	86	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8351	5991-A02	Appartamento	B	16	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	87	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8352	5992-A02	Appartamento	B	17	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	88	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8353	5993-A02	Appartamento	B	18	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	89	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8354	5994-A02	Appartamento	B	19	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	90	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8355	5995-A02	Appartamento	B	20	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	91	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8356	5996-A02	Appartamento	B	21	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	92	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8357	5997-A02	Appartamento	B	22	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	93	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8358	5998-A02	Appartamento	B	23	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	94	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8359	5999-A02	Appartamento	B	24	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	95	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8360	6000-A02	Appartamento	B	25	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	96	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8361	6001-A02	Appartamento	B	26	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	97	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8362	6002-A02	Appartamento	B	27	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	98	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8363	6003-A02	Appartamento	B	28	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	99	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8364	6004-A02	Appartamento	B	29	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	100	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8365	6005-A02	Appartamento	B	30	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	101	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8366	6006-A02	Appartamento	B	31	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	102	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8367	6007-A02	Appartamento	B	32	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	103	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8368	6008-A02	Appartamento	B	33	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	104	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8369	6009-A02	Appartamento	B	34	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	105	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8370	6010-A02	Appartamento	B	35	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	106	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8371	6011-A02	Appartamento	B	36	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	107	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8372	6012-A02	Appartamento	B	37	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	108	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8373	6013-A02	Appartamento	B	38	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	109	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8374	6014-A02	Appartamento	B	39	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	110	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8375	6015-A02	Appartamento	B	40	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	111	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8376	6016-A02	Appartamento	B	41	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	112	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8377	6017-A02	Appartamento	B	42	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	113	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8378	6018-A02	Appartamento	B	43	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	114	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8379	6019-A02	Appartamento	B	44	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	115	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8380	6020-A02	Appartamento	B	45	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	116	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8381	6021-A02	Appartamento	B	46	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	117	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8382	6022-A02	Appartamento	B	47	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	118	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8383	6023-A02	Appartamento	B	48	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	119	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8384	6024-A02	Appartamento	B	49	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	120	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8385	6025-A02	Appartamento	B	50	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	121	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8386	6026-A02	Appartamento	B	51	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	122	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8387	6027-A02	Appartamento	B	52	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	123	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8388	6028-A02	Appartamento	B	53	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	124	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8389	6029-A02	Appartamento	B	54	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	125	A02	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8390	6030-A02	Appartamento	B	55	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	126	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8391	6031-A02	Appartamento	B	56	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	127	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8392	6032-A02	Appartamento	B	57	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	128	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8393	6033-A02	Appartamento	B	58	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	129	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8394	6034-A02	Appartamento	B	59	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	130	A02	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8395	6035-A02	Appartamento	B	60	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	131	A02	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8396	6036-A02	Appartamento	B	61	T	DRM102	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A2	888	1678	132	A02	488,05

Scheda "2" – Sub-allegato 2/3

Roma località Tor Pagnotta Z2/1, ed. A3 (Foglio 888 part. 1678)

Consistenza

Appartamenti, negozi, box e posti auto facenti parte del fabbricato con accesso:

- nell'edificio A3 ai locali commerciali dai cc.nn. 85-89-93-95-97 di via Leonida Tonelli, accesso pedonale dal c.n. 83-81 di via Leonida Tonelli (scale "A" e "B"), accesso carrabile dai cc.nn. 78-80-82 di via Guido Ascoli ed accesso ai posti auto da via Guido Ascoli snc

Confini del fabbricato

Particelle 1691 – 1542 - 1120 del foglio 888, edificio A2, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatti.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- progetto per la realizzazione di un complesso edilizio composto da n. 3 edifici residenziali denominati "A1", "A2" ed "A3" con negozi presentato in data 18 novembre 2010 al n. 68782 di protocollo;
- permesso di costruire n. 695 rilasciato dal Comune di Roma Capitale in data 24 novembre 2011 - prot. n. 88685 per la realizzazione dei piani interrati di tutto il comparto e dell'intero edificio "A1";

Successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- in data 20 marzo 2014 è stata presentata presso il Comune di Roma Capitale S.C.I.A. prot. n. 24602;
 - in data 12 marzo 2015 è stata presentata presso il Comune di Roma S.C.I.A. prot. n. 23146;
 - in data 1° aprile 2015 n. 87 è stato rilasciato il permesso di costruire per la scissione dall'edificio A1 ed il completamento degli edifici A2 e A3.
- I lavori sono ultimati in data 23 marzo 2018.



Atti d'Obbligo

- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 20 settembre 2011 rep. n. 4954, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 21 settembre 2011 al n. 33287 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 23 settembre 2011 al n. 68646 di formalità, integrato con l'atto d'obbligo a rogito del medesimo Notaio in data 7 ottobre 2011 rep. n. 5044, reg.to al l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 10 ottobre 2011 al n. 35602 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il giorno 11 ottobre 2011 al n. 72944 di formalità;
- Atto d'obbligo a Rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 18 ottobre 2018 rep. n. 7123, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 19 ottobre 2018 al n. 28743 Serie 1T e trascritto a Roma I il 22 ottobre 2018 al n. 84067 di formalità (per adeguare gli obblighi assunti nei confronti del Comune di Roma Capitale alle varianti apportate all'originario permesso a costruire n. 695/2011).

Regolamento di Condominio

N/A

Finanziamento

Contratto di finanziamento concesso da "Banca IMI S.p.A." giusto contratto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 12 maggio 2016 rep. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T e successivo atto modificativo autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.

Pregiudizievoli

- Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento (Linea C) di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.
- Ipoteca iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità, in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

Provenienza

- 1) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 marzo 2015 rep. n. 198312 trascritto il 1° aprile 2015 al n. 23822 il fondo "Seneca Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ha venduto a "Coim 2013 S.r.l." pro ultimato l'edificio A2 del Comparto Z13/A entrosante ad area di mq. 3.853 censito al foglio 185, particella 790 (già 789);
- 2) Con atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 dicembre 2015 rep. n. 199125 registrato il 18 dicembre 2015 al n. 33226 la Coim 2013 S.r.l. si è fusa per incorporazione nella "Domus Roma 15 S.r.l.";
- 3) Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 ottobre 2015 rep. n. 198952, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 10 novembre 2015 al n. 28754 Serie 1T e trascritto a Roma 1 il 23 novembre 2015 al n. 86603 di formalità, si è dato atto della venuta ad esistenza degli edifici realizzati al "rustico" siti in Comune di Roma, distinti con le lettere "A2" e "A3", censiti al Catasto Fabbricati di Roma, giusta domanda di accatastamento in data 25 settembre 2015 prot. n. RM 0620522, al foglio 888, particella 1678, unità in corso di costruzione; pertanto il Fondo Seneca ha



trasferito alla società "Tor Pagnotta Costedil 66 S.r.l." (oggi Domus Roma 15 Srl) la proprietà di detti edifici "al rustico".

TOR PAGNOTTA Z2/1 – ED. A3

Area organizzativa proprietà	Id unità Immobiliari	Codice unità Immobiliari	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interni	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Fogli	Particelle	Subalterno	RENDIT
EUR - TOR PAGNOTTA	8276 5916-C01		Negozio	S	T		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	8	2586,21
EUR - TOR PAGNOTTA	8277 5917-C01		Negozio	T	T		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	9	2837,62
EUR - TOR PAGNOTTA	8278 5918-C01		Negozio	U	T		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	10	2682,89
EUR - TOR PAGNOTTA	8279 5919-C01		Negozio	V	T		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	11	1863,43
EUR - TOR PAGNOTTA	8280 5920-C01		Negozio	Z	T		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	12	2163,34
EUR - TOR PAGNOTTA	8453 6093-A02		Appartamento	A	1	T	DRM109	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	195	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8454 6094-A02		Appartamento	A	2	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	196	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8455 6095-A02		Appartamento	A	3	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	197	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8456 6096-A02		Appartamento	A	4	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	198	418,33
EUR - TOR PAGNOTTA	8457 6097-A02		Appartamento	A	5	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	199	278,89
EUR - TOR PAGNOTTA	8458 6098-A02		Appartamento	A	6	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	200	627,50
EUR - TOR PAGNOTTA	8459 6099-A02		Appartamento	A	7	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	201	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8460 6100-A02		Appartamento	A	8	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	202	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8461 6101-A02		Appartamento	A	9	1	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	203	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8462 6102-A02		Appartamento	A	10	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	204	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8463 6103-A02		Appartamento	A	11	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	205	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8464 6104-A02		Appartamento	A	12	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	206	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8465 6105-A02		Appartamento	A	13	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	207	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8466 6106-A02		Appartamento	A	14	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	208	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8467 6107-A02		Appartamento	A	15	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	209	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8468 6108-A02		Appartamento	A	16	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	210	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8469 6109-A02		Appartamento	A	17	2	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	211	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8470 6110-A02		Appartamento	A	18	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	212	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8471 6111-A02		Appartamento	A	19	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	213	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8472 6112-A02		Appartamento	A	20	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	214	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8473 6113-A02		Appartamento	A	21	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	215	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8474 6114-A02		Appartamento	A	22	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	216	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8475 6115-A02		Appartamento	A	23	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	217	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8476 6116-A02		Appartamento	A	24	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	218	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8477 6117-A02		Appartamento	A	25	3	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	219	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8478 6118-A02		Appartamento	A	26	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	220	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8479 6119-A02		Appartamento	A	27	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	221	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8480 6120-A02		Appartamento	A	28	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	222	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8481 6121-A02		Appartamento	A	29	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	223	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8482 6122-A02		Appartamento	A	30	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	224	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8483 6123-A02		Appartamento	A	31	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	225	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8484 6124-A02		Appartamento	A	32	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	226	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8485 6125-A02		Appartamento	A	33	4	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	227	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8486 6126-A02		Appartamento	A	34	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	228	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8487 6127-A02		Appartamento	A	35	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	229	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8488 6128-A02		Appartamento	A	36	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	230	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8489 6129-A02		Appartamento	A	37	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	231	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8490 6130-A02		Appartamento	A	38	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	232	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8491 6131-A02		Appartamento	A	39	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	233	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8492 6132-A02		Appartamento	A	40	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	234	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8493 6133-A02		Appartamento	A	41	5	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	235	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8494 6134-A02		Appartamento	A	42	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	236	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8495 6135-A02		Appartamento	A	43	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	237	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8496 6136-A02		Appartamento	A	44	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	238	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8497 6137-A02		Appartamento	A	45	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	239	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8498 6138-A02		Appartamento	A	46	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	240	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8499 6139-A02		Appartamento	A	47	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	241	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8500 6140-A02		Appartamento	A	48	6	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	242	209,17
EUR - TOR PAGNOTTA	8501 6141-A02		Appartamento	A	49	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	243	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8502 6142-A02		Appartamento	A	50	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	244	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8503 6143-A02		Appartamento	A	51	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	245	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8504 6144-A02		Appartamento	A	52	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	246	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8505 6145-A02		Appartamento	A	53	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	247	557,77
EUR - TOR PAGNOTTA	8506 6146-A02		Appartamento	A	54	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	248	348,61
EUR - TOR PAGNOTTA	8507 6147-A02		Appartamento	A	55	7	DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA Z2/1 - ED. A3	888	1678	249	488,05

Area organizzativa proprietà	Id unità Immobiliare	Codice unità Immobiliare	Tipologia unità Immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglie	Particelle	Subalterno	RENDITA
EUR - TOR PAGNOTTA	8691	6331-C06	Posto auto esterno	26	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	442	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8692	6332-C06	Posto auto esterno	27	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	443	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8693	6333-C06	Posto auto esterno	28	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	444	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8694	6334-C06	Posto auto esterno	29	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	445	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8695	6335-C06	Posto auto esterno	30	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	446	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8696	6336-C06	Posto auto esterno	31	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	447	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8697	6337-C06	Posto auto esterno	32	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	448	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8698	6338-C06	Posto auto esterno	33	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	449	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8699	6339-C06	Posto auto esterno	34	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	450	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8700	6340-C06	Posto auto esterno	35	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	451	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8701	6341-C06	Posto auto esterno	36	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	452	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8702	6342-C06	Posto auto esterno	37	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	453	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8703	6343-C06	Posto auto esterno	38	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	454	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8704	6344-C06	Posto auto esterno	39	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	455	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8705	6345-C06	Posto auto esterno	40	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	456	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8706	6346-C06	Posto auto esterno	41	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	457	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8707	6347-C06	Posto auto esterno	42	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	458	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8708	6348-C06	Posto auto esterno	43	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	459	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8709	6349-C06	Posto auto esterno	44	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	460	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8710	6350-C06	Posto auto esterno	45	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	461	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8711	6351-C06	Posto auto esterno	46	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	462	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8712	6352-C06	Posto auto esterno	47	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	463	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8713	6353-C06	Posto auto esterno	48	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	464	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8714	6354-C06	Posto auto esterno	49	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	465	26,03
EUR - TOR PAGNOTTA	8715	6355-C06	Posto auto esterno	50	S1		DRM103	EUR - TOR PAGNOTTA 22/1 - ED. A3	888	1678	466	26,03

Scheda "3"

Immobili in Roma in Convenzione

Tor Pagnotta Z6/2

Convenzione Urbanistica

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21 dicembre 2005 rep. n. 171177, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27 dicembre 2005 al n. 31122 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 9 gennaio 2006 al n. 1040 di formalità.

Consorzio – denominato "Consorzio Tor Pagnotta Due"

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 28 luglio 1998 rep. n. 133419, registrato a Roma il 31 luglio 1998 al n. 34687.

Consorzio – denominato "Consorzio di Gestione Tor Pagnotta Due"

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 marzo 2012 rep. n. 191930, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 4 aprile 2012 al n. 10405 Serie 1T.

La presente scheda "3" è composta di numero 1 sub-allegato ciascuno relativo ad un singolo **Immobile**



Scheda "3" – Sub-allegato 3/1

Roma località Tor Pagnotta Z6/2, ed. A3 (Foglio 888 part. 1680)

Consistenza

Appartamenti, box e posti moto facenti parte del fabbricato con accesso da Via Luigi de Marchi, 8.

Confini del fabbricato

Particelle 1471 – 1472 – 1411 – 1427 – 1210 – 1209 – 1429 del foglio 888, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatti.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- In data 7 agosto 2008 è stato presentato al Comune di Roma, protocollo n. 53542, un progetto per la edificazione di n. 3 edifici residenziali denominati "A1", "A2" e "A3" nel Sub Comparto Z6/2;
- Permesso di costruire n. 336 (prot. 40325, istanza 080053542) rilasciato in data 20 maggio 2011, in accoglimento del Progetto di cui sopra, per l'edificazione dei 3 edifici residenziali denominati "A1", "A2" e "A3" nel Comprensorio convenzionato "Tor Pagnotta Due".

Successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- S.C.I.A. prot. n. 23123 del 12 marzo 2015 e successiva integrazione prot. n. 42523 del 7 maggio 2015;
- S.C.I.A. prot. n. 51220 del 31 maggio 2016;
- S.C.I.A. prot. n. 28540 del 16 marzo 2017 e successiva variante prot. n. 74288 del 4 luglio 2017.
- I lavori sono ultimati in data 30 maggio 2017.



Atti d'Obbligo

- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 9 maggio 2011 rep. n. 4280, trascritto l'11 maggio 2011 al n. 31500 di formalità;
- Atto d'obbligo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 26 ottobre 2009 rep. n. 185523, trascritto il 28 ottobre 2009 al n. 78084 di formalità.

Regolamento di Condominio

N/A

Finanziamento

Contratto di finanziamento concesso da "Banca IMI S.p.A." giusto contratto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 12 maggio 2016 rep. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T e successivo atto modificativo autenticato nelle firme dal Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.

Pregiudizievoli

- Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento (Linea C) di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.
- Ipoteca iscritta in secondo grado per euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale ed euro 52.766.441,19 per interessi, accessori e spese di escursione) in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità, in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

Provenienza

- 1) Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 14 dicembre 2012 rep. n. 193805, registrato a Roma 1 il 19 dicembre 2012 al n. 36525 Serie 1T e trascritto a Roma I il 20 dicembre 2012 al n. 91330 di formalità, il fondo "SENECA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", gestito da "FABRICA IMMOBILIARE - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", ha venduto alla società "Beta Immobiliare 2009 S.r.l." (oggi Domus Roma 15 Srl), in Comune di Roma, edifici con destinazione residenziale in corso di costruzione e relative aree di pertinenza, denominati A1, A2 e A3 ricadenti nell'area costituente il "Sub Comparto Z6/2", nel comparto Z6 del comprensorio convenzionato "Tor Pagnotta 2". L'area costituente sedime e pertinenza dei predetti edifici risulta censita al Catasto Terreni al foglio 888, particella 1412 (oggi 1680), di mq. 8.799.
- 2) Con verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 19 giugno 2013 rep n. 194994 la "Beta Immobiliare 2009 S.r.l." ha cambiato la propria denominazione in "Tor Pagnotta Costruzioni 66 S.r.l.".
- 3) Con verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 24 giugno 2013 rep n. 195032 la "Tor Pagnotta Costruzioni 66 S.r.l." ha cambiato la propria denominazione in "Tor Pagnotta Costedil 66 S.r.l.".
- 4) Con verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 27 novembre 2015 rep. n. 199021 regolarmente registrato la "Tor Pagnotta Costedil 66 S.r.l." ha cambiato la propria denominazione in "Domus Roma 15 S.r.l.".



Scheda "4"

Immobili in Roma in Convenzione

Tor Pagnotta Z8/P

Convenzione Urbanistica

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21 dicembre 2005 rep. n. 171177, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 27 dicembre 2005 al n. 31122 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma 1 il 9 gennaio 2006 al n. 1040 di formalità.

Consorzio – denominato "Consorzio Tor Pagnotta Due"

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 28 luglio 1998 rep. n. 133419, registrato a Roma il 31 luglio 1998 al n. 34687.

Consorzio – denominato "Consorzio di Gestione Tor Pagnotta Due"

Atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 marzo 2012 rep. n. 191930, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 4 aprile 2012 al n. 10405 Serie 1T.

La presente scheda "4" è composta di numero 1 sub-allegato ciascuno relativo ad un singolo **Immobile**



Scheda "4" – Sub-allegato 4/1

Roma località Tor Pagnotta Z8/P, ed. A3 (Foglio 888 part. 1679)

Consistenza

Appartamenti, box e posti moto facenti parte del fabbricato con accesso da Via Marcello Conversi, 51

Confini del fabbricato

Particelle 1212 – 1291 - 1538 del foglio 888, salvo altri.

Dati catastali

I dati catastali degli immobili compresi nella superiore "consistenza" risultano dall'elenco allegato alla presente scheda.

Conformità Oggettiva e Soggettiva

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, "Domus Roma 15 Srl" dichiara che i sopra riportati dati catastali di quanto oggetto del presente atto, nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate dal competente Catasto sono conformi allo stato dei fatti.

Domus Roma 15 Srl, inoltre, riconosce che quanto oggetto del presente atto ha un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari, come confermato dal Notaio rogante.

Dati Urbanistici

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili di cui alla "consistenza" è stato realizzato giusta i seguenti titoli edilizi:

- In data 17 ottobre 2013 è stato presentato al Comune di Roma, protocollo n. 130101368, un progetto per la edificazione del Comparto "Z8/p", di n. 5 edifici residenziali denominati "A1", "A2", "A3", "A4" e "A5";
- Permesso di costruire n. 310 (prot. 123043, istanza 130101368) rilasciato in data 7 agosto 2014, in, per la realizzazione degli edifici "A1", "A2", "A3", "A4" e "A5" limitatamente ai piani interrati e all'edificio A3;
- per l'edificio "A3" è stata presentata a Roma Municipio Roma IX, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 12 marzo 2015 prot. n. 23157 e successiva documentazione integrativa in data 7 maggio 2015 prot. n. 42525, per variante in corso d'opera al permesso n. 310 del giorno 7 agosto 2014.
- I lavori sono ultimati in data 20 luglio 2017.



Atti d'Obbligo

Atto d'obbligo a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 30 luglio 2014 rep. n. 197503, registrato a presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 30 luglio 2014 al n. 20235 e trascritto in data 31 luglio 2014 al n. 58492 di formalità.

Regolamento di Condominio

In data 24 ottobre 2017 rep. n. 13.842, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 9 novembre 2017 al n. 31234 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Roma 1 in data 10 novembre 2017 al n. 88802 di formalità, è stato depositato dal Notaio Fabio Orlandi di Roma il Regolamento di Condominio per l'edificio "A3".

Mutuo

Mutuo concesso dalla "Banca Popolare di Milano – Società per Azioni" giusto atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 5 luglio 2017 rep. 200590, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19396.

Frazionamento

Atto di erogazione finale e determinazione del piano di ammortamento a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 agosto 2017, rep. 200728, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 7 agosto 2017 al n. 24370, per la somma di Euro 6.420.000,00.

Atto di frazionamento a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 12 ottobre 2017 rep. n. 13764, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 19 ottobre 2017 al n. 28913 Serie 1T.

Pregiudizievoli

Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. 79592/14697 di formalità, a garanzia del mutuo di cui sopra, per la complessiva somma di Euro 12.840.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "Tor Pagnotta", costituente parte del Comparto Z8 e precisamente edificio distinto con la lettera "A3".

Provenienza

Atto di compravendita a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 18 marzo 2015 rep. n. 198.309, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 1 aprile 2015 al n. 7.961 serie 1T e trascritto in data 1 aprile 2015 al n. 23.818 di formalità, dell'edificio "A3 2al rustico" entrostante ad area di mq. 1346 censita al foglio 888, particella 1290 parte, successivo verbale di venuta ad esistenza a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 10 novembre 2015 rep. n. 198.977, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 20 novembre 2015 al n. 29.985 serie 1T e trascritto in data 23 novembre 2015 al n. 86.600 di formalità, integrato con atto di data 7 ottobre 2016 rep. n. 199.815, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma in data 25 ottobre 2016 al n. 29.384 serie 1T e trascritto in data 26 ottobre 2016 al n. 82.292 di formalità, il Fondo "SENECA FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" gestito dalla società di gestione "FABRICA IMMOBILIARE Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", ha venduto alla società "DOMUS ROMA 15 S.r.l." (subentrata alla COIM 2013 S.r.l. per effetto della fusione a rogito del Notaio Maurizio Misurale in data 18 dicembre 2015 rep. n. 199125 registrato il 18 dicembre 2015 al n. 33226) in Comune di Roma, nel Comparto Z8 del comprensorio urbanistico convenzionato denominato "Tor Pagnotta" Zona E1 – Subcomprensorio n. 2, l'edificio "A3".



TOR PAGNOTTA Z8/P – ED. A3

Area organizzativa proprietà	Id unità immobiliare	Codice unità immobiliare	Tipologia unità immobiliare	Scala	Interno	Livello del piano	Codice edificio	Denominazione edificio	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria catastale	RENDITA
EUR - TOR PAGN	4863	4863-MOTO1	Posto moto		1	T	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	519	C06	8,83
EUR - TOR PAGN	4864	4864-MOTO1	Posto moto		2	T	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	520	C06	8,83
EUR - TOR PAGN	4865	4865-MOTO1	Posto moto		3		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	521	C06	8,83
EUR - TOR PAGN	4885	4885-A02	Appartamento	U	5		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	528	A02	418,33
EUR - TOR PAGN	4891	4891-A02	Appartamento	U	11		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	534	A02	348,61
EUR - TOR PAGN	4893	4893-A02	Appartamento	U	13		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	536	A02	418,33
EUR - TOR PAGN	4901	4901-A02	Appartamento	U	21		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	544	A02	418,33
EUR - TOR PAGN	4909	4909-A02	Appartamento	U	29		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	552	A02	418,33
EUR - TOR PAGN	4917	4917-A02	Appartamento	U	37		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	560	A02	418,33
EUR - TOR PAGN	4925	4925-A02	Appartamento	U	45		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	568	A02	418,33
EUR - TOR PAGN	4931	4931-A02	Appartamento	U	51		DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	574	A02	766,94
EUR - TOR PAGN	4935	4935-BOX	Box		3	S1	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	583	C06	76,54
EUR - TOR PAGN	4936	4936-BOX	Box		4	S1	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	584	C06	76,54
EUR - TOR PAGN	4941	4941-BOX	Box		9	S1	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	589	C06	76,54
EUR - TOR PAGN	4942	4942-BOX	Box		10	S1	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	590	C06	76,54
EUR - TOR PAGN	4948	4948-BOX	Box		16	S1	DRM107	EUR - TOR PAGNOTTA Z8/P - ED. A3	888	1679	596	C06	76,54



D2_ Elenco dei principali contratti infragruppo

1. Contratto di appalto per la manutenzione straordinaria Domus Roma 15 S.r.l. – Vianini Lavori S.p.A.

Con scritture private del 23 marzo 2015 Tor Pagnotta Costedil 66 srl (oggi Domus Roma 15 srl) ha affidato a Vianini Lavori S.p.A. la manutenzione straordinaria degli edifici Tor Pagnotta Z2/1 A1, Tor Pagnotta Z2/1 A2 e A3, nonché Tor Pagnotta Z6/2 A1, A2 e A3 per un periodo di cinque anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori relativi a ciascun edificio.

Con scritture private del 23 marzo 2015 Coim 2013 srl (fusasi per incorporazione in Domus Roma 15 srl) ha affidato a Vianini Lavori S.p.A. la manutenzione straordinaria degli edifici Tor Pagnotta Z8 A3, Talenti Z13/A A1, B1 e B2, nonché Talenti Z13/A A2 per un periodo di cinque anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori relativi a ciascun edificio.

Con atto integrativo del 28 gennaio 2016 e successive modifiche, Domus Roma 15 S.r.l. ha esteso la durata dell'appalto per la manutenzione straordinaria dell'intero portafoglio immobiliare per un periodo di ulteriori due anni a decorrere dalla scadenza del termine iniziale di cinque anni.

2. Finanziamento Istituto Finanziario 2012 S.p.A. (vd. elenco contratti di finanziamento)

3. Intermedia s.r.l. mandato a locare

Con scrittura del 10 maggio 2016 Domus Roma s.r.l. ha conferito ad Intermedia s.r.l. l'incarico in esclusiva per la locazione delle unità immobiliari con relative pertinenze degli immobili di proprietà della Società (l'"Incarico").

4. Intermedia s.r.l. mandati a vendere

Con scrittura del 28 dicembre 2016, prorogata in data 29 dicembre 2019, Domus Roma 15 srl ha conferito a Intermedia S.r.l. l'incarico per la vendita delle unità immobiliari relative all'edificio Talenti Z13/A_B1.

Con scrittura del 31 marzo 2017, prorogata in data 1 aprile 2019, Domus Roma 15 srl ha conferito a Intermedia S.r.l. l'incarico per la vendita delle unità immobiliari relative agli edifici Tor Pagnotta Z8_A3 e Talenti Z13/A_B2.

Con scrittura del 8 marzo 2018 Domus Roma 15 srl ha conferito a Intermedia S.r.l. l'incarico per la vendita delle unità immobiliari relative all'edificio Talenti Z13/A_A2.

Con scrittura del 1 giugno 2018 Domus Roma 15 srl ha conferito a Intermedia S.r.l. l'incarico per la vendita delle unità immobiliari relative all'edificio Tor Pagnotta Z2_A1.

5. Garanzia di canone ICAL 2 S.p.A.

Con scritture del 17 maggio 2016 ICAL 2 S.p.A. si è impegnata - per la durata di 36 mesi a decorrere dal mese successivo dalla data in cui viene data comunicazione da Domus Roma 15 srl a ICAL 2 S.p.A. della fine lavori- ad integrare l'eventuale differenza tra quanto effettivamente percepito dalla Domus Roma 15 s.r.l. per la locazione degli immobili e l'importo annuale di ciascuna garanzia di canone.



6. Contratto di property e facility Compagnia Gestione Immobiliare s.r.l.

Con contratto sottoscritto in data 10 novembre 2017, come modificato in data 11 marzo 2019, Domus Roma 15 srl ha conferito a Compagnia Gestione Immobiliari srl i servizi di property e facility relativamente agli edifici e per l'importo annuo indicato per ciascun edificio nell'allegato 1 al contratto.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a set of initials or a name written in cursive.

D3_Elenco di altri contratti passivi

TALENTI Z13/A ED. A2

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 18 settembre 2018 con KONE SPA;
- Energia elettrica autorimessa utenza 3103981603 POD IT002E9130211A;
- Energia elettrica scala A utenza 3103924907 POD IT002E9130207A;
- Energia elettrica scala B utenza 3103924905 POD IT002E9130208A;
- Acqua sanitaria scala A utenza 250000124984 matricola contatore 189469F;
- Acqua sanitaria scala B utenza 250000099900 matricola contatore 189848F.

TOR PAGNOTTA Z2/1

EDIFICIO A1

- Due contratti di manutenzione degli ascensori sottoscritti il 16 luglio 2019 con SCHINDLER SPA;
- Energia elettrica scala A utenza 3104925057 POD IT002E9119729A;
- Energia elettrica scala B utenza 3104925061 POD IT002E9119730A;
- Acqua sanitaria scala A e B utenza 250000130378.

EDIFICIO A2

- Energia elettrica scala A utenza 3104918990 POD IT002E9119102A;
- Energia elettrica scala B utenza 3104964997 POD IT002E9119103A;
- Acqua sanitaria scala A utenza 250000129119 matricola contatore 20121470545;
- Acqua sanitaria scala B utenza 250000461232.

EDIFICIO A3

- Energia elettrica scala A utenza 3104928095 POD IT002E9119879A;
- Energia elettrica scala A utenza 3104928093 POD IT002E9119878A;
- Acqua sanitaria scala A utenza 250000130435 matricola contatore 20000027228;
- Acqua sanitaria scala B utenza 250000215004 matricola contatore 20000027213;
- Utenza Telecom Italia 06/50684289;
- Utenza Telecom Italia 06/50684306;
- Utenza Telecom Italia 06/50684843;
- Utenza Telecom Italia 06/50684349;
- Utenza Telecom Italia 06/50684884.

TOR PAGNOTTA Z2/1

EDIFICI A1-A2-A3

- Contratto per la fornitura per il servizio di guardiania non armata sottoscritto il 28 settembre 2018 con SGA SECURITY SRL.;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29 aprile 2019 con SGA SECURITY SRL.;
- Acqua antincendio A utenza 250000130436 matricola contatore 20000027575;
- Energia elettrica comune Box utenza 3104918857 POD IT002E9119880A.



TOR PAGNOTTA Z6/2

EDIFICIO: A3

- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL.
- Energia elettrica scala A utenza 3104230304 POD IT002E0014272A;
- Energia elettrica scala B utenza 3104241404 POD IT002E0014273A;
- Acqua sanitaria scala A utenza 250000055915 matricola contatore 212145F;
- Acqua sanitaria scala A utenza 250000150169 matricola contatore 212151F.



D4_ELENCO IPOTECHE

IPOTECHE ISCRITTE A GARANZIA DEI MUTUI CONCESSI DALLA "BANCA POPOLARE DI MILANO – SOCIETA' PER AZIONI"

- 1) Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. **79598/14701** di formalità, per la complessiva somma di Euro 21.800.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "**Bufalotta**", **costituente il Comparto Z13/A e precisamente gli edifici distinti con le lettere "B1" e "B2"**, a garanzia del mutuo di cui all'atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 5 luglio 2017, rep. 200591, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19398, per la somma di Euro 10.900.000,00.
- 2) Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. **79592/14697** di formalità, per la complessiva somma di Euro 12.840.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "**Tor Pagnotta**", **costituente parte del Comparto Z8 e precisamente edificio distinto con la lettera "A3"**, a garanzia del mutuo di cui all'atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 5 luglio 2017, rep. 200590, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19396, per la somma di Euro 6.420.000,00.

IPOTECHE ISCRITTE A GARANZIA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO sottoscritto in data 12 maggio 2016 tra Domus Italia 2 S.r.l.¹, Domus Italia S.p.a. e Banca IMI S.p.a.

- 1) Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 ai n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del contratto di finanziamento (Linea C) per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501. Atto autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 12 maggio 2016 rep. n. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T, per un importo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (di cui Linea B concessa a Domus Italia 2 S.r.l.¹ per un importo complessivo pari ad Euro 100.000.000,00 e Linea C concessa a Domus Roma 15 S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 82.000.000,00) e successivo atto modificativo autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.
- 2) Ipoteca di secondo grado iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità per la complessiva somma di euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale ed euro 52.766.441,19 per interessi, accessori e spese di escursione) in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

¹ In data 24 luglio 2019, in virtù di atto del Notaio Michele Misurale di Roma in data 22 luglio 2019 rep. N.9022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 23 luglio 2019 al n. 21297 serie 1/T, è divenuta efficace la fusione per incorporazione inversa di Domus Italia 2 S.r.l. in Domus Roma 15 S.r.l.



D5_ELENCO DELLE ASSICURAZIONI

TALENTI Z13/A ED. A2 – ED. B1-B2

- Talenti Z13/A ED. A2 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. .79447667 - vincolo mutuo Banca IMI
- Talenti Z13/A ED. B1-B2 – Polizze frazionate sulle unità di proprietà di Domus Roma 15 Srl UnipolSai – vincolo BPM – come da dettaglio:

Compagnia	Rif. Polizza	Tipologia unità immobiliare	scala	int.	P
UNIPOLSAI	148/161025751	Appartamento	U	3	T
UNIPOLSAI	148/161025798	Appartamento	U	4	T
UNIPOLSAI	148/161025887	Appartamento	U	7	T
UNIPOLSAI	148/161025976	Appartamento	U	8	1
UNIPOLSAI	148/161026079	Appartamento	U	19	2
UNIPOLSAI	148/161026150	Appartamento	U	20	2
UNIPOLSAI	148/161026353	Appartamento	U	24	3
UNIPOLSAI	148/161026673	Appartamento	U	28	3
UNIPOLSAI	148/161026682	Appartamento	U	35	4
UNIPOLSAI	148/161026696	Appartamento	U	36	4
UNIPOLSAI	148/161026710	Appartamento	U	3	T
UNIPOLSAI	148/161026963	Appartamento	U	4	T
UNIPOLSAI	148/161027072	Appartamento	U	7	T
UNIPOLSAI	148/161027150	Appartamento	U	16	2
UNIPOLSAI	148/161027173	Appartamento	U	24	3
UNIPOLSAI	148/161027229	Appartamento	U	32	4
UNIPOLSAI	148/161027344	Appartamento	U	35	4
UNIPOLSAI	148/161027397	Appartamento	U	36	4
UNIPOLSAI	148/161027459	Appartamento	U	39	4

TOR PAGNOTTA Z2/1 ED. A1 - A2 - A3

- Tor Pagnotta Z6/1 ed. A1 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447666 – vincolo mutuo Banca IMI
- Tor Pagnotta Z6/1 ed. A2 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 500066375 – vincolo mutuo Banca IMI
- Tor Pagnotta Z6/1 ed. A3 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 500066376 – vincolo mutuo Banca IMI

TOR PAGNOTTA Z6/2 – ED. A3



Tor Pagnotta Z6/1 ed. A3 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 500066257 – vincolo mutuo Banca IMI

TOR PAGNOTTA Z8P – ED. A3

- Tor Pagnotta Z8P – ED. A3 - Polizze frazionate sulle unità di proprietà di Domus Roma 15 Srl UnipolSai – vincolo BPM – come da dettaglio:

Compagnia	Rif. Polizza	Tipologia unità immobiliare	scala	int.	P
UNIPOLSAI	148/161087204	Appartamento	U	4	1
UNIPOLSAI	148/161087226	Appartamento	U	5	1
UNIPOLSAI	148/161087352	Appartamento	U	11	2
UNIPOLSAI	148/161087361	Appartamento	U	13	2
UNIPOLSAI	148/161088017	Appartamento	U	21	3
UNIPOLSAI	148/161088102	Appartamento	U	29	4
UNIPOLSAI	148/161088264	Appartamento	U	37	5
UNIPOLSAI	148/161088347	Appartamento	U	45	6
UNIPOLSAI	148/161088454	Appartamento	U	51	7
		Box	-	1	S1
		Box	-	5	S1
UNIPOLSAI	119/161095649	Box	-	8	S1
		Box	-	15	S1



D6_ ELENCO DEI FINANZIAMENTI

L'indebitamento Finanziario deriva:

a. Dai Mutui concessi dalla "Banca Popolare di Milano – Società per Azioni":

- i) atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 5 luglio 2017, rep. 200591, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19398, per la somma di Euro 10.900.000,00.

Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. 79598/14701 di formalità, a garanzia del mutuo di cui sopra, per la complessiva somma di Euro 21.800.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "Bufalotta", costituente il Comparto Z13/A e precisamente edifici distinti con le lettere "B1" e "B2".

Atto di erogazione finale e determinazione del piano di ammortamento a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 agosto 2017, rep. 200727, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 7 agosto 2017 al n. 24369, per la somma di Euro 10.900.000,00.

Atto di frazionamento a rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 11 settembre 2017 rep. n. 4741, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 12 settembre 2017 al n. 25283 Serie 1T.

- ii) atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 5 luglio 2017, rep. 200590, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19396, per la somma di Euro 6.420.000,00.

Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. 79592/14697 di formalità, a garanzia del mutuo di cui sopra, per la complessiva somma di Euro 12.840.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "Tor Pagnotta", costituente parte del Comparto Z8 e precisamente edificio distinto con la lettera "A3".

Atto di erogazione finale e determinazione del piano di ammortamento a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 agosto 2017, rep. 200728, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 7 agosto 2017 al n. 24370, per la somma di Euro 6.420.000,00.

Atto di frazionamento a rogito del Notaio Fabio Orlandi di Roma in data 12 ottobre 2017 rep. n. 13764, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 19 ottobre 2017 al n. 28913 Serie 1T.

b. dal contratto di finanziamento sottoscritto in data 12 maggio 2016 tra Domus Roma 15 S.r.l., Domus Italia 2 S.r.l.¹, Domus Italia S.p.a. e Banca IMI S.p.a.

- i) atto autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 12 maggio 2016 rep. n. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016

¹ In data 24 luglio 2019, in virtù di atto del Notaio Michele Misurale di Roma in data 22 luglio 2019 rep. N.9022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 23 luglio 2019 al n. 21297 serie 1/T, è divenuta efficace la fusione per incorporazione inversa di Domus Italia 2 S.r.l. in Domus Roma 15 S.r.l.



al n. 13517 Serie 1T, per un importo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (di cui Linea B concessa a Domus Italia 2 S.r.l.¹ per un importo complessivo pari ad Euro 100.000.000,00 e Linea C concessa a Domus Roma 15 S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 82.000.000,00) come di volta in volta modificato e da ultimo in data 29 gennaio 2018.

- ii) Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento (Linea C) di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.
 - iii) Ipoteca di secondo grado iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità per la complessiva somma di euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale ed euro 52.766.441,19 per interessi, accessori e spese di escursione) in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.
- c. **dal contratto di finanziamento sottoscritto tra Domus Italia 2 S.r.l.¹ e Istituto Finanziario 2012 S.p.a. in data 9 dicembre 2015**
- d. **dal contratto di finanziamento sottoscritto tra Domus Roma 15 S.r.l. e Istituto Finanziario 2012 S.p.a. in data 4 novembre 2015**



E1_CONTRATTI DI LOCAZIONE

Id contratto di locazione	Codice contratto	Codice edificio	Tipologia rapporto	Tipologia contratto
440	2016/DR00001	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
443	2016/DR00004	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
445	2016/DR00006	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
446	2016/DR00007	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
447	2016/DR00008	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
448	2016/DR00009	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
449	2016/DR00010	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
461	2016/DR00011	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
462	2016/DR00012	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
481	2016/DR00014	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
482	2016/DR00015	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
484	2016/DR00017	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
485	2016/DR00018	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
486	2016/DR00019	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
490	2016/DR00020	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
492	2016/DR00021	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
493	2016/DR00022	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
495	2016/DR00024	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
496	2016/DR00025	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
507	2016/DR00026	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
508	2016/DR00027	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
516	2016/DR00031	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
517	2016/DR00032	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
518	2016/DR00033	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
528	2017/DR00002	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
534	2017/DR00005	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
552	2017/DR00007	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
554	2017/DR00009	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
558	2017/DR00010	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
559	2017/DR00011	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
573	2017/DR00013	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
575	2017/DR00015	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
576	2017/DR00016	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
579	2017/DR00017	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
580	2017/DR00018	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
597	2017/DR00025	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
606	2017/DR00026	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
607	2017/DR00027	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
608	2017/DR00028	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
618	2017/DR00031	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
619	2017/DR00032	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
620	2017/DR00033	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
621	2017/DR00034	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
622	2017/DR00035	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
631	2017/DR00039	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
634	2017/DR00042	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
635	2017/DR00043	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
639	2017/DR00047	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
640	2017/DR00048	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
642	2017/DR00050	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
643	2017/DR00051	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
649	2017/DR00052	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
650	2017/DR00053	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
651	2017/DR00054	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
652	2017/DR00055	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
654	2017/DR00057	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
655	2017/DR00058	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
656	2017/DR00059	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
657	2017/DR00060	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
658	2017/DR00061	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
659	2017/DR00062	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
660	2017/DR00063	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
665	2017/DR00064	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
662	2017/DR00065	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
663	2017/DR00066	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
664	2017/DR00067	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
666	2017/DR00068	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO

671 2017/DR00069	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
673 2017/DR00071	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
676 2017/DR00074	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
677 2017/DR00075	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
678 2017/DR00076	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
685 2017/DR00077	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
683 2017/DR00080	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
687 2017/DR00081	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
688 2017/DR00083	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
690 2017/DR00085	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
691 2017/DR00086	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
692 2017/DR00087	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
693 2017/DR00088	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
694 2017/DR00089	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
700 2017/DR00090	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
708 2017/DR00091	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
709 2017/DR00092	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
710 2017/DR00093	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
711 2017/DR00094	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
715 2017/DR00095	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
716 2017/DR00096	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
718 2017/DR00098	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
719 2017/DR00100	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
721 2017/DR00102	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
722 2017/DR00103	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
725 2017/DR00104	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
726 2017/DR00105	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
727 2017/DR00106	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
729 2017/DR00107	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
732 2017/DR00110	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
743 2017/DR00111	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
744 2017/DR00112	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
745 2017/DR00113	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
746 2017/DR00114	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
747 2017/DR00115	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
751 2017/DR00118	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
753 2017/DR00120	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
763 2017/DR00122	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
764 2017/DR00123	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
767 2017/DR00125	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
768 2017/DR00126	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
769 2017/DR00127	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
770 2017/DR00128	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
773 2017/DR00129	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
775 2017/DR00130	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
776 2017/DR00131	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
777 2017/DR00132	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
780 2017/DR00133	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
785 2017/DR00135	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
786 2017/DR00136	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
787 2017/DR00137	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
789 2017/DR00139	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
793 2017/DR00141	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
812 2017/DR00143	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
813 2017/DR00144	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
817 2017/DR00145	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
818 2017/DR00146	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
820 2017/DR00148	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
821 2017/DR00149	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
822 2017/DR00150	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
824 2017/DR00152	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
826 2017/DR00154	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
828 2017/DR00156	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
833 2017/DR00158	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
835 2017/DR00160	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
841 2017/DR00162	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
850 2017/DR00165	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
851 2017/DR00166	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
852 2017/DR00167	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
853 2017/DR00168	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
854 2017/DR00169	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

886	2017/DR00170	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
887	2017/DR00171	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
888	2017/DR00172	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
889	2017/DR00173	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
890	2017/DR00174	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
892	2017/DR00176	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
899	2017/DR00177	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
900	2017/DR00178	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
901	2017/DR00179	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
905	2017/DR00180	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
906	2017/DR00181	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
907	2017/DR00182	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
909	2017/DR00183	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
910	2017/DR00184	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
920	2017/DR00185	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
923	2017/DR00187	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
932	2017/DR00188	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
934	2017/DR00190	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
940	2017/DR00191	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
941	2017/DR00192	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
944	2017/DR00195	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
948	2017/DR00198	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
949	2017/DR00199	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
952	2017/DR00202	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
953	2017/DR00203	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
955	2017/DR00204	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
956	2017/DR00205	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
958	2017/DR00207	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
959	2017/DR00208	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
975	2018/DR00002	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
976	2018/DR00003	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
979	2018/DR00005	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
980	2018/DR00006	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
981	2018/DR00007	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
982	2018/DR00008	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
983	2018/DR00009	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
985	2018/DR00011	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
986	2018/DR00012	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
987	2018/DR00013	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
988	2018/DR00014	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
993	2018/DR00016	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1014	2018/DR00017	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1015	2018/DR00018	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1016	2018/DR00019	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1017	2018/DR00020	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1018	2018/DR00021	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1019	2018/DR00022	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1022	2018/DR00024	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1024	2018/DR00026	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1025	2018/DR00027	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1033	2018/DR00028	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1028	2018/DR00029	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1029	2018/DR00030	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1030	2018/DR00031	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1032	2018/DR00032	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1034	2018/DR00033	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1035	2018/DR00034	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1037	2018/DR00036	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1038	2018/DR00037	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1040	2018/DR00038	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1041	2018/DR00039	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1042	2018/DR00040	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1043	2018/DR00041	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1044	2018/DR00042	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1045	2018/DR00043	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1046	2018/DR00044	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1047	2018/DR00045	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1048	2018/DR00046	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1049	2018/DR00047	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1050	2018/DR00048	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1051	2018/DR00049	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

1055	2018/DR00051	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1056	2018/DR00052	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1057	2018/DR00053	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1058	2018/DR00054	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1068	2018/DR00056	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1069	2018/DR00057	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1070	2018/DR00058	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1071	2018/DR00059	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1072	2018/DR00060	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1073	2018/DR00061	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1074	2018/DR00062	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1075	2018/DR00063	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1076	2018/DR00064	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1077	2018/DR00065	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1078	2018/DR00066	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1079	2018/DR00067	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1080	2018/DR00068	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1084	2018/DR00069	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1085	2018/DR00070	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1086	2018/DR00071	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1087	2018/DR00072	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1090	2018/DR00073	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1092	2018/DR00075	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1096	2018/DR00079	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1103	2018/DR00080	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1104	2018/DR00081	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1105	2018/DR00082	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1107	2018/DR00083	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1108	2018/DR00084	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1109	2018/DR00085	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1112	2018/DR00086	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1110	2018/DR00087	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1116	2018/DR00089	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1117	2018/DR00090	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1118	2018/DR00091	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1119	2018/DR00092	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1120	2018/DR00093	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1121	2018/DR00094	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1128	2018/DR00095	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1130	2018/DR00098	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1131	2018/DR00099	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1145	2018/DR00100	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1146	2018/DR00101	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1147	2018/DR00102	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1148	2018/DR00103	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1149	2018/DR00104	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1150	2018/DR00106	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1151	2018/DR00107	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1162	2018/DR00109	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1165	2018/DR00111	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1166	2018/DR00112	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1167	2018/DR00113	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1168	2018/DR00114	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1171	2018/DR00116	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1173	2018/DR00118	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1174	2018/DR00119	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1182	2018/DR00121	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1183	2018/DR00122	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1184	2018/DR00123	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1209	2018/DR00125	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1210	2018/DR00126	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1212	2018/DR00127	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1215	2018/DR00128	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1214	2018/DR00129	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1217	2018/DR00130	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1233	2018/DR00132	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1234	2018/DR00133	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1235	2018/DR00134	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1237	2018/DR00136	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1238	2018/DR00137	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1247	2018/DR00139	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

1248	2018/DR00140	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1250	2018/DR00142	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1251	2018/DR00143	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1263	2018/DR00144	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1269	2018/DR00145	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1266	2018/DR00146	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1267	2018/DR00147	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1268	2018/DR00148	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1270	2018/DR00149	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1274	2018/DR00150	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1275	2018/DR00151	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1277	2018/DR00152	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1288	2018/DR00153	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1289	2018/DR00154	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1290	2018/DR00155	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1291	2018/DR00156	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1293	2018/DR00158	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1298	2018/DR00159	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1299	2018/DR00160	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1303	2018/DR00161	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1304	2018/DR00162	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1311	2018/DR00163	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1312	2018/DR00164	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1313	2018/DR00165	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1317	2018/DR00166	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1318	2018/DR00167	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1319	2018/DR00168	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1322	2018/DR00169	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1323	2018/DR00170	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1324	2018/DR00171	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1338	2018/DR00172	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1341	2018/DR00173	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1342	2018/DR00174	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1348	2018/DR00175	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1349	2018/DR00176	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1350	2018/DR00177	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1351	2018/DR00178	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1352	2018/DR00179	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1353	2018/DR00180	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1357	2018/DR00181	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1358	2018/DR00182	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1359	2018/DR00183	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1360	2018/DR00184	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1361	2018/DR00185	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1366	2018/DR00186	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1367	2018/DR00187	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1368	2018/DR00188	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1369	2018/DR00189	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1370	2018/DR00190	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1379	2018/DR00191	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1380	2018/DR00192	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1381	2018/DR00193	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1391	2018/DR00194	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1392	2018/DR00195	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1393	2018/DR00196	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1394	2018/DR00197	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1396	2018/DR00198	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1397	2018/DR00199	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1399	2018/DR00201	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1404	2018/DR00203	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1405	2018/DR00204	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1406	2018/DR00205	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1407	2018/DR00206	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1411	2018/DR00207	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1412	2018/DR00208	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1413	2018/DR00209	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1414	2018/DR00210	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1423	2018/DR00212	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1424	2018/DR00213	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1425	2018/DR00214	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1433	2018/DR00215	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

1437	2018/DR00216	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1445	2018/DR00217	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1447	2018/DR00219	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1448	2018/DR00220	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1455	2018/DR00221	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1456	2018/DR00222	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1464	2018/DR00223	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1470	2019/DR00001	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1476	2019/DR00002	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1477	2019/DR00003	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1478	2019/DR00004	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1479	2019/DR00005	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1480	2019/DR00006	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1481	2019/DR00007	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1489	2019/DR00008	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1490	2019/DR00009	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1500	2019/DR00011	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1502	2019/DR00012	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1503	2019/DR00013	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1504	2019/DR00014	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1505	2019/DR00015	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1506	2019/DR00016	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1510	2019/DR00017	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1511	2019/DR00018	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1512	2019/DR00019	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1513	2019/DR00020	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1516	2019/DR00021	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1517	2019/DR00022	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1518	2019/DR00023	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1519	2019/DR00024	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1529	2019/DR00025	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1531	2019/DR00027	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1532	2019/DR00028	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1533	2019/DR00029	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1534	2019/DR00030	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1537	2019/DR00031	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1538	2019/DR00032	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1544	2019/DR00033	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1545	2019/DR00034	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1546	2019/DR00035	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1547	2019/DR00036	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1548	2019/DR00037	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1550	2019/DR00038	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1554	2019/DR00039	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1555	2019/DR00040	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1556	2019/DR00041	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1561	2019/DR00042	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1562	2019/DR00043	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1563	2019/DR00044	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1564	2019/DR00045	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1565	2019/DR00046	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1571	2019/DR00047	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1572	2019/DR00048	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1580	2019/DR00049	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1585	2019/DR00050	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1589	2019/DR00051	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1590	2019/DR00052	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1591	2019/DR00053	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1592	2019/DR00054	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1593	2019/DR00055	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1594	2019/DR00056	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1595	2019/DR00057	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1600	2019/DR00058	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1601	2019/DR00059	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1602	2019/DR00060	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1603	2019/DR00061	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1604	2019/DR00062	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1605	2019/DR00063	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1610	2019/DR00064	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1616	2019/DR00065	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1617	2019/DR00066	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO

1519	2019/DR00067	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1520	2019/DR00068	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1521	2019/DR00069	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1522	2019/DR00070	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1526	2019/DR00071	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1527	2019/DR00072	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1528	2019/DR00073	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1536	2019/DR00075	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1537	2019/DR00076	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1538	2019/DR00077	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1539	2019/DR00078	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1540	2019/DR00079	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1541	2019/DR00080	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1542	2019/DR00081	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1543	2019/DR00082	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1556	2019/DR00083	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1557	2019/DR00084	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1558	2019/DR00085	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1559	2019/DR00086	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1560	2019/DR00087	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1561	2019/DR00088	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1562	2019/DR00089	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1563	2019/DR00090	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1564	2019/DR00091	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1565	2019/DR00092	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1566	2019/DR00093	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1567	2019/DR00094	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1570	2019/DR00095	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1571	2019/DR00096	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1572	2019/DR00097	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1573	2019/DR00098	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1574	2019/DR00099	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1575	2019/DR00100	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1576	2019/DR00101	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1577	2019/DR00102	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1578	2019/DR00103	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1579	2019/DR00104	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1580	2019/DR00105	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1593	2019/DR00106	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1594	2019/DR00107	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1595	2019/DR00108	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1596	2019/DR00109	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1597	2019/DR00110	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1701	2019/DR00111	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1702	2019/DR00112	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1712	2019/DR00113	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1713	2019/DR00114	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1714	2019/DR00115	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1716	2019/DR00116	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1717	2019/DR00117	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1718	2019/DR00118	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1719	2019/DR00119	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1725	2019/DR00120	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1726	2019/DR00121	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1727	2019/DR00122	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1728	2019/DR00123	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1729	2019/DR00124	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1732	2019/DR00125	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1733	2019/DR00126	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1739	2019/DR00127	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1740	2019/DR00128	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1748	2019/DR00129	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1749	2019/DR00130	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1750	2019/DR00131	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1751	2019/DR00132	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1752	2019/DR00133	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1753	2019/DR00134	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1754	2019/DR00135	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1755	2019/DR00136	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1756	2019/DR00137	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1760	2019/DR00138	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

1761	2019/DR00139	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1762	2019/DR00140	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1763	2019/DR00141	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1764	2019/DR00142	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1765	2019/DR00143	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1766	2019/DR00144	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1767	2019/DR00145	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1777	2019/DR00146	DRM202	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1778	2019/DR00147	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1779	2019/DR00148	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1780	2019/DR00149	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1781	2019/DR00150	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1782	2019/DR00151	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1783	2019/DR00152	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1790	2019/DR00153	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1796	2019/DR00154	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1802	2019/DR00155	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1804	2019/DR00156	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1803	2019/DR00157	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1805	2019/DR00158	DRM402	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1806	2019/DR00159	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1807	2019/DR00160	DRM405	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1808	2019/DR00161	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1815	2019/DR00162	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1816	2019/DR00163	DRM404	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1819	2019/DR00164	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1820	2019/DR00165	DRM205	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1821	2019/DR00166	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1822	2019/DR00167	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	AUTORIMESSA
1824	2019/DR00168	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1825	2019/DR00169	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1827	2019/DR00170	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1830	2019/DR00171	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1831	2019/DR00172	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1832	2019/DR00173	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1833	2019/DR00174	DRM401	CONTRATTO DI LOCAZIONE	ABITATIVO 4 + 2 ANNI (CONCORDATO)
1834	2019/DR00175	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO
1835	2019/DR00176	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1836	2019/DR00177	DRM403	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1839	2019/DR00178	DRM301	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1840	2019/DR00179	DRM104	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO E AUTORIMESSA
1841	2019/DR00180	DRM203	CONTRATTO DI LOCAZIONE	BOX
1842	2019/DR00181	DRM201	CONTRATTO DI LOCAZIONE	APPARTAMENTO

LEGENDA

DRM401	LUNGHEZZA G3
DRM402	LUNGHEZZA G4 - ED. A1
DRM403	LUNGHEZZA G4 - ED. A2
DRM404	LUNGHEZZA G4 - ED. A3
DRM405	LUNGHEZZA G4 - ED. B
DRM203	DE CHIRICO - ED. A2
DRM205	DE CHIRICO - ED. B3
DRM201	DE CHIRICO - ED. A1
DRM202	DE CHIRICO - ED. B1
DRM104	EUR - TOR PAGNOTTA Z6/2 - ED. A1
DRM301	TALENTI Z13/A - ED. A1

E2 Elenco dei principali contratti infragruppo

1. Contratto di appalto per la manutenzione straordinaria Domus Roma 15 S.r.l. – Vianini Lavori S.p.A.

Con scritture private del 23 marzo 2015 Tor Pagnotta Costedil 66 srl (oggi Domus Roma 15 srl) ha affidato a Vianini Lavori S.p.A. la manutenzione straordinaria degli edifici Tor Pagnotta Z6/2 A1, A2 e A3 per un periodo di cinque anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori relativi a ciascun edificio.

Con scritture private del 23 marzo 2015 Coim 2013 srl (fusasi per incorporazione in Domus Roma 15 srl) ha affidato a Vianini Lavori S.p.A. la manutenzione straordinaria degli edifici Talenti Z13/A A1, B1 e B2 per un periodo di cinque anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori relativi a ciascun edificio.

Con scritture private del 23 marzo 2015 De Chirico Costedil 66 srl (fusasi per incorporazione in Domus Roma 15 srl) ha affidato a Vianini Lavori S.p.A. la manutenzione straordinaria degli edifici De Chirico A1 e B1, nonché De Chirico A2, B2 e B3 per un periodo di cinque anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori relativi a ciascun edificio.

Con scrittura privata del 23 marzo 2015 Finanziaria Italia S.p.A. (promissaria venditrice in favore di Domus Roma 15 Srl degli immobili di Lunghezza G3 e G4) ha affidato a Vianini Lavori S.p.A. la manutenzione straordinaria degli edifici Lunghezza G3 e G4 per un periodo di cinque anni a decorrere dall'ultimazione dei lavori relativi a ciascun edificio.

Con atto integrativo del 28 gennaio 2016 e successive modifiche, Domus Roma 15 S.r.l. ha esteso la durata dell'appalto per la manutenzione straordinaria dell'intero portafoglio immobiliare per un periodo di ulteriori due anni a decorrere dalla scadenza del termine iniziale di cinque anni.

2. Linea di credito concessa da Istituto Finanziario 2012 S.p.A. in data 23 marzo 2015 a Domus Italia S.p.A. e successivamente modificata ed estesa in data 15 giugno 2016 in favore di Domus Italia 2 s.r.l. e di Domus Roma 15 s.r.l.

3. Intermedia mandato a locare

Con scrittura del 10 maggio 2016, come modificata in data 9 gennaio 2017, Domus Roma s.r.l. ha conferito ad Intermedia s.r.l. l'incarico in esclusiva per la locazione delle unità immobiliari con relative pertinenze degli immobili di proprietà della Società (l'"**Incarico**").

4. Intermedia s.r.l. mandato a vendere

Con scrittura del 28 dicembre 2016, prorogata in data 29 dicembre 2019, Domus Roma 15 srl ha conferito a Intermedia S.r.l. l'incarico per la vendita delle unità immobiliari relative all'edificio De Chirico B2.

5. Garanzia di canone ICAL 2 S.p.A.

Con scritture del 17 maggio 2016 ICAL 2 S.p.A. si è impegnata - per la durata di 36 mesi a decorrere dal mese successivo dalla data in cui viene data comunicazione da Domus Roma 15 srl a ICAL 2 S.p.A. della fine lavori- ad integrare l'eventuale differenza tra quanto effettivamente percepito dalla Domus Roma 15 s.r.l. per la locazione degli immobili e l'importo annuale di ciascuna garanzia di canone.



6. Contratto di property e facility Compagnia Gestione Immobiliare s.r.l.

Con contratto sottoscritto in data 10 novembre 2017, come modificato in data 11 marzo 2019, Domus Roma 15 srl ha conferito a Compagnia Gestione Immobiliari srl i servizi di property e facility relativamente agli edifici e per l'importo annuo indicato per ciascun edificio nell'allegato 1 al contratto.



E3_ELENCO DEI CONTI CORRENTI BANCARI - POSTALI E DI CORRISPONDENZA ESISTENTI

BANCA INTESA SANPAOLO

- CONTO LIBERO - IT83I0306905000100000015159
- CONTO DISTRIBUZIONI - IT65F0306905000100000015461
- CONTO CANONI - IT88E0306905000100000015460
- CONTO PROVENTI - IT19H0306905000100000015463
- CONTO CORRENTE LIBERO ORDINARIO - IT56E0306905000100000015842

BANCA FINNAT

- CONTO ORDINARIO - IT59M0308703200CC0100054268
- CONTI CORRENTI EDIFICI:
 - BUFALOTTA Z13A - ED. A1 IT15A0308703200CC0100058288
 - LUNGHEZZA G3 IT97B0308703200CC0100058289
 - LUNGHEZZA G4 - ED. A1 IT07U0308703200CC0100058290
 - LUNGHEZZA G4 - ED. A3 IT74W0308703200CC0100058292
 - TOR PAGNOTTA Z6/2 - ED. A1 - SC. A-B IT89V0308703200CC0100058291
 - TOR SAPIENZA - ED. B1 - SC. A-B IT59X0308703200CC0100058293
 - TOR SAPIENZA - ED. B3 - SC. A-B IT44Y0308703200CC0100058294
 - LUNGHEZZA G4 - ED. A2 IT42K0308703200CC0100058507
 - TOR SAPIENZA - ED. A2 - SC. A-B IT12M0308703200CC0100058509
 - LUNGHEZZA G4 - ED. B IT29Z0308703200CC0100058683
 - TOR SAPIENZA - ED. A1 IT65J0308703200CC0100059041
- CONTO DEPOSITO - IT20X0308703200CC0100060741

BANCO BPM

- IT11C0503403265000000004149



E4_Elenco di altri contratti passivi

TALENTI Z13/A ED. A1

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 13.04.2018 con KONE SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 26.09.2018 con FANET SRL;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IMPIANTI MECCANICI SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS;
- Contratto per la videosorveglianza sottoscritto il 15.06.2018 con CSM GLOBAL SECURITY SERVICE SRL.

DE CHIRICO

EDIFICIO: A1

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 25.07.2018 con SCHINDLER SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 04.07.2018 con FANET SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 19.09.2018 con IDROTERMICA PG SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS.

EDIFICIO: A2

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 14.02.2018 con SCHINDLER SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 09.01.2018 con FANET SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IDROTERMICA PG SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS.

EDIFICIO: B1

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 19.05.2017 con SCHINDLER SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 11.01.2018 con FANET SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IDROTERMICA PG SRL;



- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS;
- Contratto per la videosorveglianza sottoscritto il 30.05.2018 con CSM GLOBAL SECURITY SERVICE SRL.

EDIFICIO: B3

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 10.11.2016 con SCHINDLER SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 11.01.2018 con FANET SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IDROTERMICA PG SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS;
- Contratto per la videosorveglianza sottoscritto il 30.05.2018 con CSM GLOBAL SECURITY SERVICE SRL.

LUNGHEZZA G3

- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS.

LUNGHEZZA G4

EDIFICIO: A1

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 13.04.2018 con KONE SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 25.06.2018 con RIMA SERVICE CLEAN SRLS;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IMPIANTI MECCANICI SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS.

EDIFICIO: A2

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 13.04.2018 con KONE SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 25.06.2018 con RIMA SERVICE CLEAN SRLS;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IMPIANTI MECCANICI SRL;

- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS;

EDIFICIO: A3

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 13.04.2018 con KONE SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 25.06.2018 con RIMA SERVICE CLEAN SRLS;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IMPIANTI MECCANICI SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS.

EDIFICIO: B

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 13.04.2018 con KONE SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 25.06.2018 con RIMA SERVICE CLEAN SRLS;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IMPIANTI MECCANICI SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS.

TOR PAGNOTTA Z6/2

EDIFICIO: A1

- Contratto di manutenzione degli ascensori sottoscritto il 13.04.2018 con KONE SPA;
- Contratto per la pulizia delle parti comuni sottoscritto il 05.01.2018 con FANET SRL;
- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29.04.2019 con SGA SECURITY SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto termico sottoscritto il 16.02.2018 con IDROTERMICA PG SRL;
- Contratto per la manutenzione dell'impianto antincendio sottoscritto il 07.03.2019 con SCARDELLATO SRL;
- Contratto per la manutenzione ordinaria degli immobili sottoscritto il 25.07.2019 con FRAMAR APPALTI SRLS;
- Contratto per la disinfestazione, derattizzazione, deblattizzazione sottoscritto il 03.06.2019 con RESTAURA E SERVIZI.



EDIFICIO: A2

- Contratto per la manutenzione del verde sottoscritto il 29 aprile 2019 con SGA SECURITY SRL.



E5_ELENCO IPOTECHE

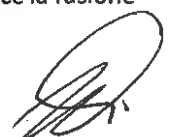
IPOTECHE ISCRITTE A GARANZIA DEI MUTUI CONCESSI DALLA "BANCA POPOLARE DI MILANO – SOCIETA' PER AZIONI"

- 1) Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. **79602/14703** di formalità, per la complessiva somma di Euro 16.300.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "**Tor Sapienza**" e **precisamente edificio distinto con la lettera "B3"**, a garanzia del mutuo di cui all'atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 5 luglio 2017, rep. 200592, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19400, per la somma di Euro 8.150.000,00.
- 2) Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. **79603/14704** di formalità, per la complessiva somma di Euro 38.380.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "**Tor Sapienza**" e **precisamente edifici distinti con le lettere "A2" e "B2"**, a garanzia del mutuo di cui all'atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma del 5 luglio 2017, rep. 200593, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19401, per la somma di Euro 19.190.000,00.

IPOTECHE ISCRITTE A GARANZIA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO sottoscritto in data 12 maggio 2016 tra Domus Italia 2 S.r.l.¹, Domus Italia S.p.a. e Banca IMI S.p.a.

- 1) Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del contratto di finanziamento (Linea C) per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501. Atto autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 12 maggio 2016 rep. n. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T, per un importo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (di cui Linea B concessa a Domus Italia 2 S.r.l.¹ per un importo complessivo pari ad Euro 100.000.000,00 e Linea C concessa a Domus Roma 15 S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 82.000.000,00) e successivo atto modificativo autenticato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 1 dicembre 2016 rep. n. 199972, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 2 dicembre 2016 al n. 33444 Serie 1T.
- 2) Ipoteca di secondo grado iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità per la complessiva somma di euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale ed euro 52.766.441,19 per interessi, accessori e spese di escursione) in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

¹ In data 24 luglio 2019, in virtù di atto del Notaio Michele Misurale di Roma in data 22 luglio 2019 rep. N.9022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 23 luglio 2019 al n. 21297 serie 1/T, è divenuta efficace la fusione per incorporazione inversa di Domus Italia 2 S.r.l. in Domus Roma 15 S.r.l.



E6_ELENCO DELLE ASSICURAZIONI

TALENTI Z13/A ED. A1

Talenti Z13/A ed. A1 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447273 – vincolo mutuo Banca IMI

DE CHIRICO

- Tor Sapienza ed. A1 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447665 - vincolo mutuo Banca IMI
- Tor Sapienza ed. A2 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447375 - vincolo mutuo Banco BPM
- Tor Sapienza ed. B1 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447283 - vincolo mutuo Banca IMI
- Tor Sapienza ed. B2 – Polizze Incendio e Scoppio Reale Mutua – n. 2019/10/3193209 – vincolo Banco BPM (emessa per le singole unità di proprietà Domus Roma 15 srl)
- Tor Sapienza ed. B3 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447367 – vincolo mutuo Banca IMI
- Tor Sapienza ed. B3 – Polizza Alluvioni e Terremoto LLOY'S n. ESC100033 (fino al 02/12/2019) – vincolo mutuo Banca IMI

LUNGHEZZA G3 – G4

- Lunghezza G3 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 78209887 – vincolo mutuo Banca IMI
- Lunghezza G4 – Ed. A1 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 78209879 – vincolo mutuo Banca IMI
- Lunghezza G4 – Ed. A2 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 78209880 - vincolo mutuo Banca IMI
- Lunghezza G4 – Ed. A3 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 78209888 – vincolo mutuo Banca IMI
- Lunghezza G4 – Ed. B – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 78209878 – vincolo mutuo Banca IMI

TOR PAGNOTTA Z6/2 – ED. A1 – ED. A2

- Tor Pagnotta Z6/1 ed. A1 – Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 79447442 – vincolo mutuo Banca IMI
- Tor Pagnotta Z6/1 ed. A2 - Polizza Globale Fabbricati Allianz n. 500066258 – vincolo mutuo Banca IMI



E7_ ELENCO DEI FINANZIAMENTI

L'indebitamento Finanziario deriva:

a. Dai Mutui concessi dalla "Banca Popolare di Milano – Società per Azioni":

- i) atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 5 luglio 2017, rep. 200592, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19400, per la somma di Euro 8.150.000,00.

Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. 79602/14703 di formalità, a garanzia del mutuo di cui sopra, per la complessiva somma di Euro 16.300.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "Tor Sapienza" e precisamente edificio distinto con la lettera "B3".

Atto di erogazione finale e determinazione del piano di ammortamento a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 agosto 2017, rep. 200730, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 7 agosto 2017 al n. 24372, per la somma di Euro 8.150.000,00.

- ii) atto a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 5 luglio 2017, rep. 200593, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 6 luglio 2017 al n. 19401, per la somma di Euro 19.190.000,00.

Ipoteca iscritta in data 6 luglio 2017 ai nn. 79603/14704 di formalità, a garanzia del mutuo di cui sopra, per la complessiva somma di Euro 38.380.000,00, sugli immobili siti in Comune di Roma (RM), località "Tor Sapienza" e precisamente edifici distinti con le lettere "A2" e "B2".

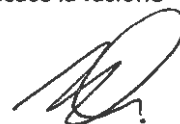
Atto di erogazione finale e determinazione del piano di ammortamento a rogito del Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 3 agosto 2017, rep. 200729, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 7 agosto 2017 al n. 24371, per la somma di Euro 19.190.000,00.

Atto di frazionamento a rogito del Notaio Michele Misurale di Roma in data 11 settembre 2017 rep. n. 4742, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 12 settembre 2017 al n. 25284 Serie 1T.

b. dal contratto di finanziamento sottoscritto in data 12 maggio 2016 tra Domus Roma 15 S.r.l., Domus Italia 2 S.r.l.¹, Domus Italia S.p.a. e Banca IMI S.p.a.

- i) atto autentificato dal Notaio Maurizio Misurale di Roma nelle firme in data 12 maggio 2016 rep. n. 199398, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 in data 13 maggio 2016 al n. 13517 Serie 1T, per un importo complessivo pari ad Euro 200.000.000,00 (di cui Linea B concessa a Domus Italia 2 S.r.l.¹ per un importo complessivo pari ad Euro 100.000.000,00 e Linea C concessa a Domus Roma 15 S.r.l. per un importo complessivo pari ad Euro 82.000.000,00) come di volta in volta modificato e da ultimo in data 29 gennaio 2018.

¹ In data 24 luglio 2019, in virtù di atto del Notaio Michele Misurale di Roma in data 22 luglio 2019 rep. N.9022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 23 luglio 2019 al n. 21297 serie 1/T, è divenuta efficace la fusione per incorporazione inversa di Domus Italia 2 S.r.l. in Domus Roma 15 S.r.l.



- ii) Ipoteca iscritta in data 16 giugno 2016 al n. 11398 di formalità per la complessiva somma di Euro 164.000.000,00 in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento (Linea C) di cui sopra per Euro 82.000.000,00 e successivo atto di costituzione di ipoteca autenticato dal Notaio Maurizio Misurale nelle firme in data 15 giugno 2017 rep. n. 199501.

- iii) Ipoteca di secondo grado iscritta in data 7 agosto 2019 al n. 18721 di formalità per la complessiva somma di euro 105.532.882,38 (di cui euro 52.766.441,19 per capitale ed euro 52.766.441,19 per interessi, accessori e spese di escursione) in favore della Banca IMI S.p.A. a garanzia del finanziamento di cui sopra.

CONTRATTI DERIVATI

Accordo hedging del 1 dicembre 2016:

1. Rate swap Transaction sottoscritta in data 2 dicembre 2016 tra Domus Italia 2 S.r.l.¹ e Banca IMI S.p.a. per un nozionale pari ad Euro 40.000.000,00
2. Rate swap Transaction sottoscritta in data 2 dicembre 2016 tra Domus Roma S.r.l. e Banca IMI S.p.a. per un nozionale pari ad Euro 33.000.000,00



E8_ELENCO DEL PERSONALE

- 1) CODICE DIPENDENTE: MASVIN02002
APPRENDISTA IMPIEGATO CONTABILE
- 2) CODICE DIPENDENTE: VILMAR01003
IMPIEGATO 3° LIVELLO – SEGRETERIA ED AFFARI SOCIETARI
- 3) CODICE DIPENDENTE: ROMRIC01001
TIROCINIO CURRICULARE



Allegato G - Rapporto di cambio

Il rapporto di cambio relativo alla Operazione è determinato nella seguente misura:

- (i) al socio UGI, titolare di una quota di partecipazione in Domus Roma corrispondente a nominali euro 13.500 (pari al 45% del capitale sociale di nominali euro 30.000), sarà attribuito, in cambio della predetta partecipazione, l'intero capitale sociale della Newco pari a nominali euro 10.000. Pertanto, al socio UGI verranno assegnate numero 1 quota della Newco srl per ogni 1,35 quote di Domus Roma 15 srl;
- (ii) al socio Domus Italia, già titolare di una quota di partecipazione in Domus Roma corrispondente a nominali euro 16.500 (pari al 55% del capitale sociale di nominali euro 30.000), sarà attribuita la restante quota di partecipazione pari a nominali euro 13.500. Pertanto, Domus Italia s.p.a. sarà titolare dell'intero capitale sociale di Domus Roma 15 s.r.l.

COMPAGINE SOCIETARIA ANTE OPERAZIONE

Domus Roma 15 srl

	Numero Quote	Valore nominale	Valore nominale unitario
Capitale sociale	30.000	30.000	1
55% Domus Italia Spa	16.500	16.500	1
45% U.G.I. srl	13.500	13.500	1

COMPAGINE SOCIETARIA POST OPERAZIONE

Newco srl

	Numero Quote	Valore nominale	Valore nominale unitario
Capitale sociale	10.000	10.000	1
100% UGI srl	10.000	10.000	1

Domus Roma 15 srl

	Numero Quote	Valore nominale	Valore nominale unitario
Capitale sociale	30.000	30.000	1
100% Domus Italia S.p.A.	30.000	30.000	1

Vianini S.p.A.

**Operazione di Scissione parziale, non proporzionale e asimmetrica
della società Domus Roma 15 S.r.l.**

Parere del Comitato Amministratori Indipendenti

Il presente parere è rilasciato dal Comitato Amministratori Indipendenti (Comitato) ai sensi del Regolamento OPC adottato dalla Consob con delibera 17721 del 12.03.2010 e modificato con delibera 19974 del 27.04.2017 e ai sensi della Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla società con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27.07.2017.

L'Operazione in oggetto riguarda la scissione della Domus Roma 15 S.r.l. (Domus Roma), società detenuta al 55% dalla Domus Italia S.p.A. (Domus Italia), controllata al 100% dalla Vianini S.p.A. (Vianini) che è stata portata all'attenzione degli amministratori in occasione del Consiglio di Amministrazione del 15.10.2019.

L'Operazione si qualifica come operazione con parti correlate di "maggiore rilevanza" dal momento che, come evidenziato nella Informativa predisposta dal Responsabile Amministrativo di Vianini, il rapporto tra il totale attivo di Domus Roma e il totale dell'attivo consolidato di Vianini (alla data del 30.06.2019) è superiore al 5%. (rilevanza dell'attivo).

L'operazione è stata ampiamente valutata dagli Amministratori Indipendenti, che successivamente all'informativa data nel corso del suindicato C.d.A., hanno:

- esaminato la documentazione messa a disposizione dalla società, per il tramite del Presidente del CdA, e in particolare:
 - l'informativa predisposta dal Responsabile Amministrativo;
 - il progetto di scissione, parziale non proporzionale e asimmetrica
 - le perizie effettuate da Scenari Immobiliari
- effettuato, in data 29.10.2019, un primo esame congiunto dell'operazione, presenti alla riunione gli amministratori indipendenti Marco Longo, Lupo Rattazzi e Luigi Rossetti;
- formulato una richiesta ulteriore di informazioni/chiarimenti, trasmessa al Presidente del CdA in data 30.10.2019;
- analizzato il supplemento informativo richiesto (ottenuto tempestivamente, in data 5.11.2019) e contenente tra l'altro la *Fairness Opinion* rilasciata da PWC;
- effettuato una seconda riunione, in data 6.11.2019, per la valutazione dell'operazione, presenti alla riunione gli amministratori indipendenti Marco Longo, Lupo Rattazzi, Luigi Rossetti e Cristina Sgubin, durante la quale, tra le altre cose, hanno deciso all'unanimità di chiedere il supporto di un esperto indipendente, individuato nella figura del prof. Giovanni Fiori;
- formulato una richiesta ulteriore di informazioni, trasmessa al Presidente del CdA in data 11.11.2019;
- analizzato i chiarimenti ulteriori ricevuti e il parere reso dal prof. Giovanni Fiori.

Gli Amministratori Indipendenti, alla luce di tutte le informazioni ricevute, rilevano che l'operazione di scissione così come prospettata:

- rientra nel solco degli interventi connesso al riposizionamento strategico della Vianini sul business immobiliare, avviatosi con l'acquisizione del Gruppo Domus nell'anno 2016;
- presenta diversi vantaggi gestionali, dal momento che consentirà al *management* di avere una maggiore focalizzazione sulla gestione del portafoglio immobiliare in locazione, e di operare sinergie operative, anche prospettiche, tra la Domus Roma e la Domus Italia;
- riduce il rischio operativo sul conto economico, per effetto:
 - della diminuzione della concentrazione del patrimonio immobiliare nella zona di Tor Pagnotta (dal 44% al 28%) che è quella che sta mostrando il minor assorbimento (con ad oggi solo il 39% di unità locate rispetto ad una media delle altre aree pari al 76%);
 - della risoluzione anticipata del potenziale problema connesso al venir meno della garanzia di canone, ormai prossima alla scadenza, che implicitamente potrebbe portare a una situazione di tensione sul ramo vendite;

Inoltre, sulla base dell'informativa ricevuta, l'operazione è da ritenersi non pregiudizievole nella misura in cui:

- la divisione del patrimonio nei due Rami (locazione e vendita) è stata effettuata tenendo conto delle decisioni gestionali prese a monte rispetto alla data dell'operazione;
- il meccanismo di identificazione del rapporto di cambio è da ritenersi congruo e quindi l'operazione è neutra da un punto vista dell'allocazione del patrimonio tra le due entità.

Infine, nell'ambito delle valutazioni prospettiche di natura finanziaria, il finanziamento con Banca IMI, allocato sul ramo locazioni nella misura del 74% (controvalore pari a circa €78 Mln), potrebbe rappresentare un elemento di potenziale criticità, data la presumibile generazione di cassa della Domus Roma post scissione. A tal riguardo, data la tipologia di finanziamento (*bullet*) e la durata residua (scadenza maggio 2023), si raccomanda che il *management* si adoperi per gestire e rinegoziare tale indebitamento in funzione delle effettive capacità reddituali e finanziarie dell'azienda, fermo restando che il parere positivo di Banca IMI, con il suo *waiver*, è essenziale per il perfezionamento dell'operazione, dal momento che la banca stessa, al rilascio di tale autorizzazione, dovrà aver valutato le caratteristiche dell'operazione in funzione della miglior tutela dei propri interessi.

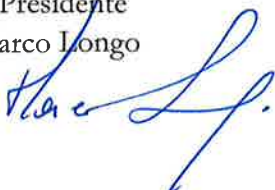
Alla luce di tutte le suesposte considerazioni, del parere reso dal Prof. Giovanni Fiori, e all'esito del rilascio del *waiver* di banca Imi, il Comitato degli Amministratori Indipendenti esprime parere favorevole circa la sussistenza dell'interesse per la Vianini e i suoi azionisti al compimento dell'Operazione.

Roma, 20 novembre 2019

Per il Comitato degli Amministratori Indipendenti

Il Presidente

Marco Longo





PROT 120/2019 DEL 25/11/2019

DOMUS ITALIA S.P.A.

UNIONE GENERALE IMMOBILIARE S.R.L.

**RELAZIONE SULLA CONGRUITA' DEL RAPPORTO DI
CAMBIO RELATIVO ALLA SCISSIONE PARZIALE NON
PROPORZIONALE E ASIMMETRICA DI DOMUS ROMA 15
S.R.L. CON COSTITUZIONE DI UNA NUOVA SOCIETA' A
RESPONSABILITA' LIMITATA**



RELAZIONE SULLA CONGRUITA' DEL RAPPORTO DI CAMBIO RELATIVO ALLA SCISSIONE PARZIALE NON PROPORZIONALE E ASIMMETRICA DI DOMUS ROMA 15 S.R.L. CON COSTITUZIONE DI UNA NUOVA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

Ai quotisti di
Domus Roma 15 S.r.l.

1. MOTIVO ED OGGETTO DELL'INCARICO

Nell'ambito di una operazione straordinaria che prevede la scissione parziale (la "Scissione") di Domus Roma 15 S.r.l. ("Domus Roma" o la "Scissa") mediante assegnazione di parte del proprio patrimonio in favore di una società beneficiaria di nuova costituzione ("Immobili Residenziali S.r.l." o la "Beneficiaria"), i soci di Domus Roma hanno incaricato PricewaterhouseCoopers Advisory S.p.A. ("PwC") di redigere un parere, avente contenuti e funzioni analoghi a quelli oggetto della relazione di cui all'articolo 2501-*sexies* del Codice Civile, sulla congruità del rapporto di cambio ("Rapporto di Cambio") della Scissione. Si precisa che trattasi di un parere di natura volontaria, avendo i soci rinunciato all'unanimità alla redazione della relazione sulla congruità del rapporto di cambio ai sensi dell'art. 2501-*sexies* del Codice Civile. Si rimanda alla nostra Lettera d'incarico per una descrizione dettagliata del lavoro e della finalità dell'incarico.

Dal progetto di scissione ("Progetto di Scissione") redatto dagli Amministratori emerge che l'operazione si colloca nell'ambito di un più ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus ed è motivata, *inter alia*, dalla necessità di ridurre la concentrazione degli immobili in talune aree, dalla necessità di mantenere in portafoglio gli immobili in locazione, e dall'esigenza di rendere più efficiente la struttura societaria del gruppo Domus, nonché dall'esigenza di riorganizzare, al fine del loro efficientamento e relativa valorizzazione, le suddette tipologie di attività, procedendo quindi alla suddivisione in veri e propri rami di azienda della società Scissa, affinché il Ramo Vendite possa essere assegnato alla società costituenda Beneficiaria, mantenendo in capo a Domus Roma la titolarità del Ramo Locazioni. L'operazione è sinteticamente descritta al successivo paragrafo 2.

2. SINTESI DELL'OPERAZIONE

Domus Roma è una società che opera nel settore immobiliare ed è proprietaria di un portafoglio immobiliare a prevalente destinazione residenziale localizzato nel Comune di Roma. Le attività e, conseguentemente, i rapporti giuridici di Domus Roma sono sostanzialmente riconducibili a due distinte tipologie ascrivibili a corrispondenti rami di azienda autonomi e distinti tra loro, denominati

PricewaterhouseCoopers Advisory SpA

Sede legale: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 02667201 Fax 0266720501 Cap. Soc. Euro 7.700.000,00 i.v. - C.F. e P.IVA e Iscrizione al Reg. Imp. Milano n° 03230150967 - Altri Uffici: **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640311 Fax 0805640349 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Cagliari** 09125 Viale Diaz 29 Tel. 0706848774 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 Fax 0552482899 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873431 Fax 0498734399 | Rubano 35030 Via Belle Putte 36 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 0916256313 Fax 0917829221 | 90139 Via Roma 457 Tel. 0916752111 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 Fax 0521781844 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 28 Tel. 06570831 Fax 06570832536 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 0115773211 Fax 0115773299 - **Trento** 38121 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 Fax 0461239077 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422315711 Fax 0422315798 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 Fax 040364737 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001

convenzionalmente “Ramo Vendite” e “Ramo Locazioni”. Gli elementi patrimoniali afferenti ai due rami sono decritti nel dettaglio nel successivo paragrafo 4.

Come anticipato, la Scissione si colloca nell’ambito di un più ampio processo di riorganizzazione societaria del gruppo Domus. E’ previsto che la Scissione sia non proporzionale e asimmetrica, e in particolare:

- alla società Beneficiaria verrà assegnato il Ramo Vendite ovvero l’attività di costruzione e vendita, oggi dedicato prevalentemente allo svolgimento delle attività finalizzate alla vendita delle unità immobiliari, nonché tutti gli obblighi, i diritti, i rapporti, i negozi giuridici, i beni, le attività, le passività e quant’altro ad esso afferente;
- alla società Scissa rimarrà in capo il Ramo Locazioni, dedicato prevalentemente allo svolgimento delle attività finalizzate alla locazione delle unità immobiliari e alla gestione dei relativi rapporti contrattuali, nonché allo sviluppo dei connessi progetti immobiliari; di detto ramo di azienda fanno parte tutti gli obblighi, i diritti, i rapporti, i negozi giuridici, i beni, le attività, le passività e quant’altro ad esso afferente.

Ad esito della Scissione è previsto che, con riferimento alla situazione patrimoniale di scissione (la “Situazione Patrimoniale di Scissione”) di Domus Roma alla data del 31 luglio 2019:

- alla società Beneficiaria vengano assegnati elementi patrimoniali attivi e passivi (costituenti il Ramo Vendite) pari ad un patrimonio netto contabile di €52.136.327. Il capitale sociale della stessa sarà detenuto per intero dalla società Unione Generale Immobiliare S.r.l. (“UGI”) - attuale socio di minoranza di Domus Roma con una quota di partecipazione pari a 13.500 quote rappresentative del 45% del capitale sociale - e le quote rappresentative del capitale sociale della società Beneficiaria saranno attribuite a UGI in maniera non proporzionale alla sua attuale quota di partecipazione in Domus Roma, secondo il rapporto di cambio pari a numero 1 quota della costituenda società Beneficiaria per ogni 1,35 quote di Domus Roma detenute da UGI;
- alla società Scissa rimangano elementi patrimoniali attivi e passivi (costituenti il Ramo Locazioni) pari ad un patrimonio netto contabile di €81.697.983. Il capitale sociale di Domus Roma, che rimarrà invariato, sarà detenuto per intero da Domus Italia S.p.A., attuale socio di maggioranza di Domus Roma con una quota di partecipazione pari a 16.500 quote rappresentative del 55% del capitale sociale.

L’assegnazione a UGI delle quote della società Beneficiaria secondo quanto sopra indicato avverrà con l’efficacia della Scissione, con la quale si procederà alla costituzione della società Beneficiaria stessa con un capitale sociale pari a €10 mila ripartito su n. 10.000 quote. Non è previsto alcun conguaglio in denaro per i soci, ai sensi dell’art. 2506, secondo comma, del Codice Civile.

3. DOCUMENTAZIONE UTILIZZATA

Nello svolgimento del nostro lavoro abbiamo ottenuto dalla Direzione di Domus Roma le informazioni e i documenti ritenuti utili nella fattispecie. A tal fine abbiamo analizzato la documentazione messa a nostra disposizione ed in particolare:

- il documento “Progetto di scissione parziale non proporzionale e asimmetrica di Domus Roma 15 S.r.l. con costituzione di una nuova società a responsabilità limitata” elaborato dagli Amministratori di Domus Roma;
- la Situazione Patrimoniale di Scissione di Domus Roma al 31 luglio 2019;
- il bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2018 di Domus Roma corredato dalla relazione di revisione predisposta da KPMG S.p.A. in data 19 marzo 2019;
- le relazioni di stima predisposte alla data del 31 luglio 2019 dal valutatore Scenari Immobiliari Istituto Indipendente di Studi e di Ricerche S.r.l. (“Scenari Immobiliari”) aventi ad oggetto il valore di mercato del portafoglio immobiliare di Domus Roma;
- le informazioni e i documenti integrativi, contabili e statistici, ritenuti utili ai fini della presente relazione.

Abbiamo inoltre ottenuto specifica ed espressa attestazione, mediante lettera sottoscritta dal legale rappresentante di Domus Roma in data 25 novembre 2019, anche in nome e per conto del Consiglio di Amministrazione che, per quanto a conoscenza degli Amministratori e della Direzione, non sono intervenute variazioni rilevanti, né fatti e circostanze che rendano opportune modifiche significative ai dati e alle informazioni prese in considerazione nello svolgimento delle nostre analisi e/o che potrebbero avere impatti significativi sulle valutazioni effettuate.

4. METODOLOGIE DI VALUTAZIONE ADOTTATE DAGLI AMMINISTRATORI PER LA DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO DI CAMBIO

4.1 *Situazione Patrimoniale di Scissione e composizione del Ramo Vendite e del Ramo Locazioni*

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 2501-*quater*, primo comma, del Codice Civile, così come richiamato dall’art. 2506-*ter*, il Consiglio di Amministrazione di Domus Roma ha deliberato di effettuare la Scissione sulla base della situazione patrimoniale riferita alla data del 31 luglio 2019, approvata dal Consiglio di Amministrazione stesso in data 25 novembre 2019.

Il Progetto di Scissione è stato redatto dagli Amministratori sulla base della Situazione Patrimoniale di Scissione di Domus Roma al 31 luglio 2019, così come riportata in Appendice I insieme al confronto con la situazione patrimoniale al 31 dicembre 2018. Si evidenzia come la Situazione Patrimoniale di Scissione rifletta gli effetti contabili della fusione inversa che ha avuto ad oggetto la controllante Domus Italia 2 S.r.l., la quale è stata fusa per incorporazione nella controllata Domus Roma 15 S.r.l. con atto di fusione datato 22 luglio 2019.

4.1.1 Ramo Vendite

Il Ramo Vendite - nella cui titolarità, ad esito della Scissione, subentrerà esclusivamente la società Beneficiaria - è costituito dai seguenti elementi patrimoniali:

Rimanenze di prodotti finiti e merci (€106,9 mln). Trattasi degli immobili situati nelle aree “Talenti” (comparto Z13/A) e “Eur - Tor Pagnotta” (comparti Z2/1, Z8 e Z6/2). Rispetto al portafoglio immobiliare classificato nelle rimanenze al 31 luglio 2019 pari ad un valore contabile complessivo di €110,6 mln, non saranno trasferiti alla Beneficiaria n. 18 appartamenti destinati alla vendita, che fanno parte del complesso immobiliare “De Chirico” costituito da 320 appartamenti (oltre pertinenze) destinati per la quasi totalità alla locazione (i.e., n. 302 appartamenti).

Imposte anticipate (€0,7 mln). Trattasi di crediti per imposte anticipate risultanti dal riporto dell’ACE eccedente il reddito imponibile nei precedenti esercizi e interessi passivi non dedotti. Il saldo attribuito alla Beneficiaria è stato stimato sulla base dell’incidenza percentuale del patrimonio netto contabile assegnato alla Beneficiaria sul patrimonio netto contabile di Domus Roma prima della Scissione.

Debiti verso banche (€30,4 mln). Trattasi dei mutui concessi da Banco BPM relativi agli immobili assegnati alla Beneficiaria per un valore nominale pari a €3,6 mln e di una parte del finanziamento concesso da Banca IMI per un valore nominale pari a €27,1 mln. I mutui Banco BPM hanno scadenza 31 dicembre 2037 e maturano interessi ad un tasso pari all’Euribor 6M più un margine del 1,8% annuo; il finanziamento Banca IMI ha scadenza 12 maggio 2023 e matura interessi ad un tasso pari all’Euribor 6M più un margine del 2,2% annuo. I debiti verso banche sono esposti in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato.

Debiti verso altri finanziatori (€25,2 mln). Trattasi di due linee di credito rotative concesse da Istituto Finanziario 2012 S.p.A. aventi entrambe scadenza 31 dicembre 2019 e che maturano interessi ad un tasso pari all’Euribor 6M più un margine dello 0,6% annuo sulla prima linea e dell’1,0% annuo sulla seconda linea. Entrambe le linee di credito sono assegnate alla Beneficiaria ad eccezione degli interessi maturati alla data del 31 luglio 2019 che rimangono invece in capo alla Scissa.

4.1.2 Ramo Locazioni

Il Ramo Locazioni è costituito dai seguenti elementi patrimoniali:

Terreni e fabbricati (€172,4 mln). Trattasi degli immobili situati nelle aree “Talenti” (comparto Z13/A), “De Chirico”, “Eur - Tor Pagnotta” (comparto Z6/2) e “Lunghezza” (comparti G3 e G4). Il valore contabile dei Terreni e fabbricati è aumentato nel 2019 in seguito all’allocazione di una parte del disavanzo risultante dalla fusione che ha avuto ad oggetto la controllante Domus Italia 2 S.r.l., ed è allineato alle relazioni di stima elaborate da Scenari Immobiliari.

Rimanenze di prodotti finiti e merci (€3,7 mln). Trattasi di n. 18 appartamenti destinati alla vendita, che fanno parte del complesso immobiliare “De Chirico” costituito da 320 appartamenti (oltre pertinenze) destinati per la quasi totalità alla locazione (i.e., n. 302 appartamenti), nonché di un terreno in Via delle Vigne.

Crediti verso clienti (€0,5 mln). Si riferiscono a crediti maturati verso i conduttori degli immobili in locazione per canoni ed oneri accessori.

Crediti verso controllanti (€0,1 mln). Si riferiscono a crediti derivanti dal consolidato fiscale vantati verso la controllante Domus Italia S.p.A..

Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti (€3,3 mln). Si riferiscono per la quasi interezza a crediti relativi alla garanzia di canone rilasciata da Ical2 S.p.A..

Crediti tributari (€0,5 mln). Si riferiscono a un credito IRAP vantato nei confronti dell’Erario.

Imposte anticipate (€2,1 mln). Trattasi di crediti per imposte anticipate risultanti dal riporto dell’ACE eccedente il reddito imponibile nei precedenti esercizi, svalutazione dei crediti e interessi passivi non dedotti, e adeguamento del *fair value* negativo degli strumenti derivati di copertura. Il saldo attribuito alla Scissa è stato stimato sulla base dell’incidenza percentuale del patrimonio netto contabile assegnato alla Scissa sul patrimonio netto contabile di Domus Roma prima della Scissione per quanto concerne i crediti per imposte anticipate da riporto ACE e da interessi passivi non dedotti; i saldi dei crediti per imposte anticipate residuali sono stati invece interamente attribuiti alla Scissa, come gli elementi patrimoniali a cui si riferiscono.

Crediti verso altri (€0,1 mln). Si riferiscono principalmente a depositi cauzionali per utenze.

Disponibilità liquide (€7,9 mln). Rappresentano le disponibilità liquide depositate sui conti correnti della società e altri valori in cassa.

Ratei e risconti attivi (€0,1 mln). Si riferiscono a risconti attivi relativi a premi assicurativi, imposte di registro, *agency fee* pagate a Banca IMI e costi di gestione degli immobili.

Fondo imposte differite (€7,2 mln). Si riferisce alle imposte differite passive emerse a seguito dell'allocazione di una parte del disavanzo da fusione sul valore dei Terreni e fabbricati.

Fondo strumenti finanziari derivati passivi (€2,8 mln). Si riferisce al *fair market value* dei due strumenti derivati di copertura sottoscritti dalla società. E' previsto che tali strumenti di copertura rimangano interamente in capo alla Scissa.

Debiti verso banche (€96,8 mln). Trattasi dei mutui concessi da Banco BPM relativi agli immobili assegnati alla Scissa per un valore nominale pari a €20,1 mln e di una parte del finanziamento concesso da Banca IMI per un valore nominale pari a €77,8 mln. I mutui Banco BPM hanno scadenza 31 dicembre 2037 e maturano interessi ad un tasso pari all'Euribor 6M più un margine del 1,8% annuo; il finanziamento Banca IMI ha scadenza 12 maggio 2023 e matura interessi ad un tasso pari all'Euribor 6M più un margine del 2,2% annuo. I debiti verso banche sono esposti in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato.

Debiti verso altri finanziatori (€0,1 mln). Fanno riferimento agli interessi maturati nell'anno 2019 sulle due linee di credito rotative concesse da Istituto Finanziario 2012 S.p.A. che sono state interamente assegnate alla Beneficiaria.

Debiti verso fornitori (€0,2 mln). Si riferiscono a debiti per fatture ricevute ed accantonamenti relativi ad acquisti di beni e servizi vari.

Debiti verso controllanti (€0,2 mln). Si riferiscono principalmente a debiti di natura commerciale verso Domus Italia S.p.A. per ribaltamento spese generali e FGC S.p.A. per IVA di gruppo.

Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti (€0,3 mln). Si riferiscono a debiti di natura commerciale verso Vianini Lavori S.p.A. (per manutenzioni straordinarie e lavori), Compagnia Gestioni Immobiliari S.r.l. (per servizi di gestione immobiliare) e Intermedia S.r.l. (per servizi di agenzia).

Altri debiti (€0,8 mln). Si riferiscono principalmente a depositi cauzionali ricevuti dai conduttori.

Ratei e risconti passivi (€0,7 mln): Si riferiscono principalmente a canoni di locazione e oneri condominiali fatturati anticipatamente.

4.2 Metodi di valutazione adottati dagli Amministratori per la determinazione del Rapporto di Cambio

Il Rapporto di Cambio è stato determinato dagli Amministratori tenendo conto della natura dell'operazione e adottando metodi di valutazione comunemente utilizzati, anche a livello internazionale, per operazioni di analoga tipologia. In particolare, esso è stato determinato sulla base della Situazione Patrimoniale di Scissione, rettificata per tener conto del maggior valore delle rimanenze così come da valutazione del portafoglio immobiliare svolta da Scenari Immobiliari applicando metodologie valutative omogenee, al netto della relativa fiscalità differita, come rappresentato nella tabella in Appendice II.

All'esito del processo valutativo volto alla determinazione del Rapporto di Cambio, gli Amministratori hanno individuato un Rapporto di Cambio pari a 1 quota della costituenda Beneficiaria per ogni 1,35 quote di Domus Roma detenute da UGI.

4.3 Difficoltà di valutazione incontrate dagli Amministratori

Gli Amministratori non hanno evidenziato all'interno del Progetto di Scissione difficoltà di valutazione in merito alla determinazione del Rapporto di Cambio.

5. RISULTATI EMERSI DALLA VALUTAZIONE EFFETTUATA DAGLI AMMINISTRATORI

In data 25 novembre 2019, il Consiglio di Amministrazione di Domus Roma ha approvato il Rapporto di Cambio tra quote della costituenda Beneficiaria e quote della Scissa in base al quale si procederà alla assegnazione delle quote della società Beneficiaria.

Detto rapporto è stato determinato dal Consiglio di Amministrazione nella misura di

**numero 1 quota della costituenda società Beneficiaria
per ogni 1,35 quote della società Scissa**

Non è previsto alcun conguaglio in denaro per i soci, ai sensi dell'art. 2506, secondo comma, del Codice Civile.

6. LAVORO SVOLTO

Per le finalità del nostro incarico, abbiamo svolto una lettura critica del Progetto di Scissione predisposto dagli Amministratori e dell'ulteriore documentazione relativa alla Scissione, nonché delle bozze di lavoro già messe a nostra disposizione nelle settimane precedenti alla data di predisposizione dei rispettivi documenti nella versione finale.

Come indicato in precedenza, il Consiglio di Amministrazione di Domus Roma ha deliberato di effettuare la Scissione sulla base della Situazione Patrimoniale di Scissione riferita al 31 luglio 2019, approvata in data 25 novembre 2019.

In relazione alla Situazione Patrimoniale di Scissione, sono state da noi effettuate talune procedure, anche tramite incontri e discussioni con la Direzione di Domus Roma, volte a rilevare i principi contabili utilizzati ed i fatti salienti concernenti la sua redazione, nonché una discussione critica dei saldi in essa esposti.

Le sopra menzionate procedure sulla Situazione Patrimoniale di Scissione sono state svolte nella misura necessaria per il raggiungimento delle finalità dell'incarico conferitoci, indicate nel precedente paragrafo 1.

Come indicato in precedenza, secondo quanto confermatoci dalla Direzione, alla data della presente relazione non si sono verificati eventi o circostanze tali da rendere necessari aggiustamenti o rettifiche alle informazioni utilizzate dagli Amministratori nella determinazione del Rapporto di Cambio.

Con riferimento ai metodi utilizzati dagli Amministratori per la determinazione del Rapporto di Cambio, abbiamo inoltre svolto le seguenti procedure:

- discusso con la Direzione di Domus Roma il lavoro complessivamente svolto per l'individuazione dei criteri di determinazione del Rapporto di Cambio e, in particolare, gli approcci valutativi e le metodologie adottate, onde riscontrarne l'adeguatezza, in quanto, nelle circostanze, ragionevoli, motivati e non arbitrari;
- verificato la completezza e la coerenza dei procedimenti valutativi seguiti dagli Amministratori nella determinazione del Rapporto di Cambio e la loro applicazione;
- riscontrato la non contraddittorietà delle motivazioni degli Amministratori riguardanti i metodi valutativi da essi adottati ai fini della determinazione del Rapporto di Cambio;
- verificato la coerenza dei dati utilizzati nel processo valutativo rispetto alle fonti di riferimento ed alla documentazione utilizzata, descritta nel precedente paragrafo 3;
- verificato la correttezza matematica del calcolo del Rapporto di Cambio elaborato mediante l'applicazione del metodo di valutazione adottato dagli Amministratori.

Esulano dall'oggetto della nostra attività e del nostro parere le considerazioni in ordine alle determinazioni degli Amministratori con riferimento all'interesse di Domus Roma all'effettuazione dell'operazione, nonché ogni considerazione in ordine alle determinazioni degli Amministratori circa la struttura, i relativi adempimenti, la tempistica, l'avvio e l'esecuzione dell'operazione stessa.



Come già evidenziato in precedenza, nel Progetto di Scissione gli Amministratori affermano che il Rapporto di Cambio è stato determinato sulla base della Situazione Patrimoniale di Scissione nonché sulla base della valutazione del portafoglio immobiliare effettuata da Scenari Immobiliari applicando criteri omogenei. Essendo tali valutazioni basate su condizioni economiche e di mercato esistenti alla data di riferimento della Situazione Patrimoniale di Scissione, eventuali futuri cambiamenti delle condizioni generali di mercato che dovessero discostarsi in modo sostanziale dalle ipotesi formulate dal valutatore potrebbero portare a cambiamenti nei risultati ottenuti.

7. CONCLUSIONI

Sulla base della documentazione esaminata e delle procedure sopra indicate, tenuto conto della natura e portata del nostro lavoro come illustrate nella presente relazione, riteniamo che i metodi di valutazione adottati dagli Amministratori di Domus Roma siano adeguati in quanto, nelle circostanze, ragionevoli e non arbitrari, e che gli stessi siano stati correttamente applicati ai fini della determinazione del Rapporto di Cambio pari a:

**numero 1 quota della costituenda società Beneficiaria
per ogni 1,35 quote della società Scissa**

Roma, 25 novembre 2019

PricewaterhouseCoopers Advisory SpA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fabrizio Cigliese', written in a cursive style.

Fabrizio Cigliese
(Partner)

APPENDICE I – SITUAZIONE PATRIMONIALE DI SCISSIONE A VALORI CONTABILI

Stato patrimoniale attivo	31Dic18	31Lug19	Scissa	Beneficiaria
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati	147.443.665	172.420.000	172.420.000	-
4) Altri beni materiali	-	37.335	37.335	-
Totale	147.443.665	172.457.335	172.457.335	-
I. Rimanenze				
4) Prodotti finiti e merci	120.606.474	110.628.673	3.687.575	106.941.097
Totale	120.606.474	110.628.673	3.687.575	106.941.097
II. Crediti				
1) Verso clienti	388.343	502.264	502.264	-
4) Verso controllanti	368.370	122.575	122.575	-
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	5.048.829	3.332.710	3.332.710	-
5-bis) Crediti tributari	728.631	518.742	518.742	-
5-ter) Imposte anticipate	1.892.772	2.847.332	2.106.815	740.516
5-quater) Verso altri	60.416	68.471	68.471	-
Totale	8.487.361	7.392.094	6.651.578	740.516
IV. Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali	4.278.588	7.728.495	7.728.495	-
3) Denaro e valori in cassa	525	167.529	167.529	-
Totale	4.279.113	7.896.024	7.896.024	-
Totale attivo circolante	133.372.948	125.916.790	18.235.177	107.681.614
D) Ratei e risconti	40.339	71.847	71.847	-
TOTALE ATTIVO	280.856.952	298.445.972	190.764.359	107.681.614
Stato patrimoniale passivo	31Dic18	31Lug19	Scissa	Beneficiaria
A) Patrimonio netto				
I. Capitale	30.000	30.000	30.000	-
IV. Riserva legale	6.000	6.000	6.000	-
Versamento soci c/ capitale	188.640.263	-	-	-
Riserva di fusione	-	135.193.570	83.057.243	52.136.327
Riserva plusvalori immobili	-	-	-	-
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	(483.604)	(2.126.801)	(2.126.801)	-
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	2.977.131	731.541	731.541	-
Totale patrimonio netto	191.169.789	133.834.310	81.697.983	52.136.327
B) Fondi per rischi e oneri				
2) per imposte, anche differite	-	7.217.035	7.217.035	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	636.321	2.798.422	2.798.422	-
Totale fondi per rischi e oneri	636.321	10.015.457	10.015.457	-
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	3.121	5.636	5.636	-
D) Debiti				
4) Debiti verso banche	82.470.877	127.140.516	96.749.230	30.391.287
5) Debiti verso altri finanziatori	3.673.875	25.251.445	97.445	25.154.000
6) Acconti	1.281	550	550	-
7) Debiti verso fornitori	247.173	198.380	198.380	-
11) Debiti verso controllanti	1.476.544	263.625	263.625	-
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	378.881	278.308	278.308	-
12) Debiti tributari	903	1.574	1.574	-
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	1.876	2.221	2.221	-
14) Altri debiti	552.659	737.988	737.988	-
Totale Debiti	88.804.069	153.874.606	98.329.319	55.545.287
E) Ratei e risconti	243.652	715.963	715.963	-
TOTALE PASSIVO	280.856.952	298.445.972	190.764.359	107.681.614

APPENDICE II – SITUAZIONE PATRIMONIALE DI SCISSIONE A VALORI CORRENTI

Stato patrimoniale attivo	Ramo			Ramo		
	Vendite	Rettifiche	Totale	Locazioni	Rettifiche	Totale
II. Immobilizzazioni materiali						
1) Terreni e fabbricati	-	-	-	172.420.000	(0)	172.420.000
4) Altri beni materiali	-	-	-	37.335	-	37.335
Totale	-	-	-	172.457.335	(0)	172.457.335
I. Rimanenze						
4) Prodotti finiti e merci	106.941.097	21.408.903	128.350.000	3.687.575	912.425	4.600.000
Totale	106.941.097	21.408.903	128.350.000	3.687.575	912.425	4.600.000
II. Crediti						
1) Verso clienti	-	-	-	502.264	-	502.264
4) Verso controllanti	-	-	-	122.575	-	122.575
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	3.332.710	-	3.332.710
5-bis) Crediti tributari	-	-	-	518.742	-	518.742
5-ter) Imposte anticipate	740.516	-	740.516	2.106.815	-	2.106.815
5-quater) Verso altri	-	-	-	68.471	-	68.471
Totale	740.516	-	740.516	6.651.578	-	6.651.578
IV. Disponibilità liquide						
1) Depositi bancari e postali	-	-	-	7.728.495	-	7.728.495
3) Denaro e valori in cassa	-	-	-	167.529	-	167.529
Totale	-	-	-	7.896.024	-	7.896.024
Totale attivo circolante	107.681.614	21.408.903	129.090.516	18.235.177	912.425	19.147.601
D) Ratei e risconti	-	-	-	71.847	-	71.847
TOTALE ATTIVO	107.681.614	21.408.903	129.090.516	190.764.359	912.425	191.676.783
Stato patrimoniale passivo						
A) Patrimonio netto						
I. Capitale	-	-	-	30.000	-	30.000
IV. Riserva legale	-	-	-	6.000	-	6.000
Versamento soci c/ capitale	-	-	-	-	-	-
Riserva di fusione	52.136.327	-	52.136.327	83.057.243	(0)	83.057.243
Riserva plusvalori immobili	-	15.238.857	15.238.857	-	649.464	649.464
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-	-	(2.126.801)	-	(2.126.801)
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	-	731.541	0	731.541
Totale patrimonio netto	52.136.327	15.238.857	67.375.184	81.697.983	649.464	82.347.447
B) Fondi per rischi e oneri						
2) per imposte, anche differite	-	6.170.046	6.170.046	7.217.035	262.961	7.479.995
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-	-	2.798.422	-	2.798.422
Totale fondi per rischi e oneri	-	6.170.046	6.170.046	10.015.457	262.961	10.278.417
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-	-	-	5.636	-	5.636
D) Debiti						
4) Debiti verso banche	30.391.287	-	30.391.287	96.749.230	-	96.749.230
5) Debiti verso altri finanziatori	25.154.000	-	25.154.000	97.445	-	97.445
6) Acconti	-	-	-	550	-	550
7) Debiti verso fornitori	-	-	-	198.380	-	198.380
11) Debiti verso controllanti	-	-	-	263.625	-	263.625
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-	-	278.308	-	278.308
12) Debiti tributari	-	-	-	1.574	0	1.574
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	-	2.221	-	2.221
14) Altri debiti	-	-	-	737.988	-	737.988
Totale Debiti	55.545.287	-	55.545.287	98.329.319	0	98.329.319
E) Ratei e risconti	-	-	-	715.963	-	715.963
TOTALE PASSIVO	107.681.614	21.408.903	129.090.516	190.764.359	912.425	191.676.783