VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA, VIA DI SAN GIACOMO 22/25A

Concordato Preventivo N.43/2021 - Benucci Holding srl

Data 03/08/2023

Realty Advisory S.p.A.
Sede Legale e Amministrativa Via Manfredo Camperio 10 - 20123 Milano, T +39 02 84076750
Direzione Via Sicilia 42 - 00187 Roma, T +39 06 39740456
C.F. e P.IVA 08117460967 - **pec** cbcommercial@legalmail.it **cbcommercial.it**

Scopo

Lo scopo del presente lavoro è verificare la congruità commerciale del valore indicato nella perizia giurata dell'Ing. Pasolini, allegata alla Proposta e al Piano Concordatario, ed attribuire al cespite il prezzo che rappresenta il più probabile valore al fine della vendita sul libero mercato.

Premessa

La valutazione assume come completi e veritieri i documenti trasmessi dalla Committente, nonché, i dati riportati nella perizia giurata redatta dall'Ing. Vincenzo Pasolini ed in particolare quelli relativi alle consistenze, agli usi, allo stato manutentivo e ad ogni altra caratteristica dell'immobile.
La presente valutazione si basa sul presupposto che gli immobili siano regolari da un punto di vista edilizio, catastale ed urbanistico, privi di vincoli, ipoteche, servitù e passività di ogni genere e tipo salvo quelle eventualmente indicate nella perizia dell'Ing. Pasolini.
Si precisa che ai fini della presente valutazione Drive-by è stato effettuato il sopralluogo esterno il giorno 26-07-2023. Non sono state effettuate verifiche e/o analisi relative ad aspetti tecnici, urbanistici, catastali, legali e fiscali. Non sono state effettuate verifiche sulle strutture, sulla conformità di tutti gli impianti, sulla presenza di cemento-amianto o altri materiali nocivi o dannosi per la salute.

Criteri, metodologie estimative e fonti

Le assunzioni ed i parametri adottati si riferiscono al mese di luglio 2023.
L'analisi svolta ha compreso le seguenti fasi:

- Analisi dell'asset
- Selezione dei criteri metodologici
- Individuazione e analisi di informazioni/fonti di mercato
- Valutazione volta ad attribuire il più probabile valore di mercato sulla base dei comparables ponderati per lo specifico immobile, della descrizione dell'asset, della situazione locativa e della nostra conoscenza del mercato di riferimento

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono le seguenti:

- "Market Comparison Approach" che esprime il valore di un immobile attraverso la comparazione dei prezzi relativi a transazioni di beni comparabili nella stessa località di riferimento, tenendo conto dello stato d'uso e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.
- "Income Approach" che determina il valore di un immobile attraverso la capitalizzazione diretta del reddito locativo che è in grado di generare ad un tasso lordo che tiene conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile nel contesto di mercato (ubicazione, caratteristiche intrinseche, stato manutentivo e locativo in quella data) e che rappresenta il rendimento atteso da un investitore in funzione dello specifico livello di rischio percepito.

• «Disconted Cash Flow» che determina il valore di un immobile in funzione del reddito o dei flussi di cassa che esso è in grado di generare.
Tale approccio considera il reddito generato dal contratto di locazione dell'immobile, i costi annuali a carico del proprietario (es. gestione, IMU, assicurazioni), quelli necessari per l'esecuzione delle manutenzioni straordinarie, il periodo di vacancy parziale o totale prima di una successiva locazione a livelli di mercato e la vendita una volta che l'immobile è stato nuovamente locato a valori di mercato. Le spese di vendita vengono detratte dal valore finale.
I flussi netti sono scontati ad un appropriato tasso di sconto che tiene conto dei rischi specifici dell'immobile e delle altre variabili assunte nel flusso di cassa.

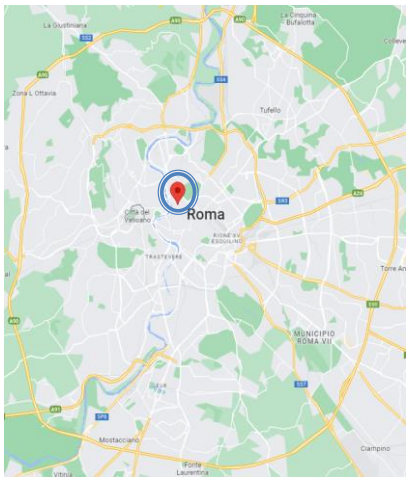
La stima del valore di mercato è stata effettuata adottando il metodo di valutazione più idoneo alle caratteristiche dell'immobile.

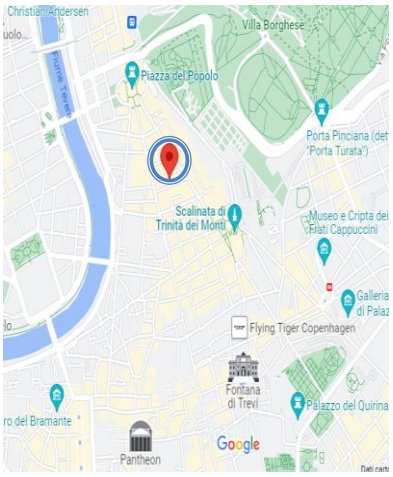
Sono state prese in esame le seguenti fonti:

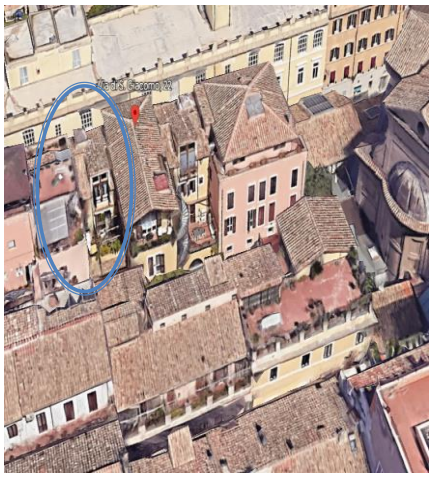
- Perizia Ing. Pasolini
- Comparabili
  Rappresentano l'offerta sul mercato (Annunci presenti sui principali portali immobiliari) e non tengono conto della trattabilità media presunta che viene espressa in fase di proposta di acquisto e che si attesta orientativamente in un range compreso tra il 5- 10% della richiesta.
- OMI Osservatorio Mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
  Rappresenta il venduto con riferimento al secondo semestre 2022.
- Conoscenza diretta del mercato di riferimento da parte di CB Commercial

Localizzazione

Indirizzo: Via di San Giacomo 22 e 25/A
Comune: Roma Regione: Lazio







Descrizione

Descrizione

“Oggetto di stima è un unico compendio immobiliare che parte da una autorimessa al piano terra con accesso diretto da via di San Giacomo 25/A. Anche direttamente da essa si accede poi all'abitazione che ha un ingresso condominiale al civico 22 ed è composta, al piano terra, da un ampio salone, un bagno ed un ripostiglio. Attraverso una scala interna si accede al primo piano composto da un soggiorno, una camera da letto, un angolo cottura ed un bagno. Tutto è finemente rifinito con materiali di ottima qualità. La superficie interna dell'autorimessa è di mq 44, mentre quella della abitazione è complessivamente di mq 114 circa.’’ (fonte: Perizia Ing. Pasolini)

Stato Manutentivo

“L’immobile si presenta on ottimo stato di conservazione. Nel corso del sopralluogo non son o emersi inconvenienti di nessun genere a testimonianza di una accurata gestione immobiliare con attenta e costante manutenzione.’’ (fonte: Perizia Ing. Pasolini)

Identificativo Catastale

Immobile sito in Roma Via di San Giacomo 22 e 25/A, censito al catasto fabbricati al foglio 470 - particella 62 - Sub 513-514

Urbanistica

Legittimità Urbanistica: “Appartamento per abitazione con box auto direttamente collegato. inseriti in fabbricato d'epoca prospettante sulla Via di San Giacomo realizzati sicuramente con legittimità urbanistica in data anteriore al 1°.9.1967. L'abitazione ed il garage provengono dalla trasformazione di locali per uso commerciale in virtù della DIA prot.32390 del 2006.’’ (Fonte: Prizia Ing.Pasolini)

Consistenze

	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Commerciale (mq)
Appartamento	148	100%	148
Autorimessa	44	70%	31
Sup. Commerciale			**179**

Comparabili

	Vendita €/mq		Locazione €/mq/anno	
	Min	Max	Min	Max
Asking portali	9.691	13.393	316	600
OMI Abitazione	6.600	10.300	226	372
OMI Box Auto	4.500	6.300	222	318

Valutazione

Metodologia: “Market Comparison Approach”

Valore euro/mq: 8.000 €

Il più probabile valore di mercato è circa:

EURO 1.430.000

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.03.43 Segue
Visura n.: T287108 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 470 Particella: 62 Sub.: 513**

INTESTATO

1	BENUCCI HOLDING S.R.L. Sede in ROMA (RM)	09457401009*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 11/07/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**513**	**1**		**A/2**	**4**	**5,5 vani**	**Totale: 148 m² Totale: escluse aree scoperte**: 148 m²**	**Euro 2.229,80**	VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica n. RM0356043 in atti dal 11/07/2017 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 76431.1/2017)
Indirizzo			VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1									
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM0796237 del 01/12/2014				**Partita**					**Mod.58**	-	
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita come da sentenza n. 002790 della ctp di roma sez. 07, depositata il 11/02/2016, passata in giudicato, emessa sul ricorso id. kk2 1004951 notificato il 06/03/2014									

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 470 - Particella 62

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**513**	**1**		**A/2**	**4**	**5,5 vani**	**Totale: 148 m² Totale: escluse aree scoperte**: 148 m²**	**Euro 2.229,80**	VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica n. RM0356034 in atti dal 11/07/2017 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 76428.1/2017)
Indirizzo			VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1									

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.03.43 Segue
Visura n.: T287108 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM0796237 del 01/12/2014	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d.lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1004951, ricevuto il 06/03/2014				

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**513**	**1**		**A/2**	**4**	**5,5 vani**	**Totale: 148 m² Totale: escluse aree scoperte**: 148 m²**	**Euro 2.229,80**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1									
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM0796237 del 01/12/2014				**Partita**					**Mod.58**	-	
Annotazioni			di stadio: accertamento in autotutela che annulla parzialmente il precedente relativo alla variazione n.rm1041256 del 13/11/2013 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento rettificato - istanza n. rm153232/2014.									

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**513**	**1**		**A/2**	**4**	**5,5 vani**		**Euro 2.229,80**	VARIAZIONE del 29/09/2014 Pratica n. RM0618731 in atti dal 29/09/2014 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 119245.1/2014)
Indirizzo			VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1									
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM0796237 del 01/12/2014				**Partita**					**Mod.58**	-	
Annotazioni			di stadio: accertamento in autotutela che annulla parzialmente il precedente relativo alla variazione n.rm1041256 del 13/11/2013 ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento rettificato - istanza n. rm153232/2014.									

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.03.43 Segue
Visura n.: T287108 Pag: 3

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	513	1		A/2	5	5,5 vani		Euro 2.599,07	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2013 Pratica n. RM1041256 in atti dal 13/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 280756.1/2013)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1084253 del 18/11/2013				Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	513	1		A/2	2	5,5 vani		Euro 1.647,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2012 Pratica n. RM0784774 in atti dal 12/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82200.1/2012)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	513	1		A/2	2	5,5 vani		Euro 1.647,50	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/08/2011 Pratica n. RM0903107 in atti dal 01/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85150.1/2011)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.03.43 pag: 4 Segue
Visura n.: T287108 Pag: 4

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	513	1		A/2	2	5,5 vani		Euro 1.647,50	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2006 Pratica n. RM0438030 in atti dal 29/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60288.1/2006)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1											
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM0553489 del 10/07/2006				Partita				Mod.58			
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	513	1		A/4	4	5,5 vani		Euro 1.320,84	VARIAZIONE del 29/05/2006 Pratica n. RM0435298 in atti dal 29/05/2006 FRAZIONAMENTO E CDU IN A/4 E C/6 (n. 60002.1/2006)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI HOLDING S.R.L. Sede in ROMA (RM)	09457401009*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/02/2017 Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13824 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 15026.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 01/03/2017		

Situazione degli intestati dal 22/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/02/2017

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/12/2016 Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13770 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 99351.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/12/2016

Situazione degli intestati dal 29/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE S.A.S. DI GARGARI TOMMASO E C.Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/12/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/05/2001 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16655 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25043.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/05/2001		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**		**C/1**	**5**	**92 m²**		**Euro 5.411,85 L. 10.478.800**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25A Piano T											
Notifica					**Partita**	2211444			**Mod.58**	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**		**C/1**	**5**	**92 m²**		**Euro 5,51 L. 10.672**	VARIAZIONE del 06/03/1989 in atti dal 15/03/2000 AMPLIAM DIV DISTR INTERNA (n. 22700.1/1989)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25A Piano T											
Notifica					**Partita**	2211444			**Mod.58**	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**		**C/1**	**5**	**92 m²**		**L. 10.478.800**	VARIAZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. A03733.1/1998)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					**Partita**	2211444			**Mod.58**	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**							ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/1990 in atti dal 14/09/1998 COMPRAVENDITA (n. 58823/1998)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					**Partita**	2211444			**Mod.58**	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**							VARIAZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 65001 DEL 28/06/89 (n. A03733/1998)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					**Partita**	2106373			**Mod.58**	-		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**							VARIAZIONE del 18/11/1985 in atti dal 11/04/1995 ALTRE VAR (n. 110351.900/1985)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25 Piano T											
Notifica					**Partita**	62415			**Mod.58**	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**470**	**62**	**31**	**1**		**C/1**	**1**	**59 m²**		**L. 3.304**	Impianto meccanografico del 31/01/1988
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 24 Piano S1											
Notifica					**Partita**	62415			**Mod.58**	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE S.A.S. DI GARGARI TOMMASO E C.Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/05/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/05/2001 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16655 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25043.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/05/2001		

Situazione degli intestati dal 28/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.I.IM. S.R.L. SOC. ITALIANA IMMOBILIARESede in POMEZIA (RM)	05028980588*	(1) Proprieta' fino al 07/05/2001
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/09/1990 Pubblico ufficiale SCARFAGNA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57252 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1/V n. 46022 registrato in data 04/10/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 58823/1998 in atti dal 14/09/1998		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILEA SPASede in PAMPARATO (CN)	00476750047*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/1990
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/02/1987 Pubblico ufficiale GANDOLFO IGNAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12184 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1 n. 11835 registrato in data 06/03/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 52427.1/1987 - Pratica n. 577308 in atti dal 28/06/2002		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILEA S.P.A.Sede in PAMPARATO (CN)		(1) Proprieta' fino al 25/02/1987
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/02/1987 Pubblico ufficiale GANDOLFO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12184 Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11835 registrato in data 05/03/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 52427.1/1987 in atti dal 12/04/1995		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI SOC.P.A.		fino al 25/02/1987
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/01/1988		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.04.30 Segue
Visura n.: T287544 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Dati della richiesta	**Comune di ROMA (Codice:H501)**
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 470 Particella: 62 Sub.: 514**

INTESTATO

1	BENUCCI HOLDING S.R.L. Sede in ROMA (RM)	09457401009*	(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 11/07/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	7	44 m²	Totale: 44 m²	Euro 1.258,92	VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica n. RM0356047 in atti dal 11/07/2017 CONFERMA CLASSAMENTO (n. 76432.1/2017)

Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1084253 del 18/11/2013	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita come da sentenza n. 002790 della ctp di roma sez. 07, depositata il 11/02/2016, passata in giudicato, emessa sul ricorso id. kk2 1004951 notificato il 06/03/2014				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 470 - Particella 62

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/07/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	7	44 m²	Totale: 44 m²	Euro 1.258,92	VARIAZIONE del 11/07/2017 Pratica n. RM0356035 in atti dal 11/07/2017 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 76429.1/2017)

Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1084253 del 18/11/2013	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: presentato ricorso ai sensi dell'art. 18 d.lgs. 546/92 innanzi alla ctp, id. kk2 1004951, ricevuto il 06/03/2014				

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.04.30 Segue
Visura n.: T287544 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	7	44 m²	Totale: 44 m²	Euro 1.258,92	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1084253 del 18/11/2013	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004				

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	7	44 m²		Euro 1.258,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/11/2013 Pratica n. RM1041257 in atti dal 13/11/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 280757.1/2013)

Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T				
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. RM1084253 del 18/11/2013	**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	di stadio: revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004				

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/07/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	4	44 m²		Euro 797,62	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/07/2012 Pratica n. RM0784780 in atti dal 12/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82206.1/2012)

Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	-
Annotazioni	classamento e rendita validati				

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	4	44 m²		Euro 797,62	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 01/08/2011 Pratica n. RM0903187 in atti dal 01/08/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 85159.1/2011)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58	-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	4	44 m²		Euro 797,62	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2006 Pratica n. RM0438030 in atti dal 29/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60288.1/2006)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	514	1		C/6	4	44 m²		Euro 797,62	VARIAZIONE del 29/05/2006 Pratica n. RM0435298 in atti dal 29/05/2006 FRAZIONAMENTO E CDU IN A/4 E C/6 (n. 60002.1/2006)
Indirizzo	VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI HOLDING S.R.L.Sede in ROMA (RM)	09457401009*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 16/02/2017 Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13824 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 15026.1/2017 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 01/03/2017		

Situazione degli intestati dal 22/12/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATASede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/02/2017
DATI DERIVANTI DA	Atto del 22/12/2016 Pubblico ufficiale RUSSO MARIAGRAZIA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 13770 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 99351.1/2016 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 23/12/2016		

Situazione degli intestati dal 29/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE S.A.S. DI GARGARI TOMMASO E C.Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 22/12/2016
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/05/2001 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16655 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25043.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/05/2001		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1		C/1	5	92 m²		Euro 5.411,85 L. 10.478.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25A Piano T											
Notifica					Partita	2211444			Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare											

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.04.30 Segue
Visura n.: T287544 Pag: 5

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/1989

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1		C/1	5	92 m²		Euro 5,51 L. 10.672	VARIAZIONE del 06/03/1989 in atti dal 15/03/2000 AMPLIAM DIV DISTR INTERNA (n. 22700.1/1989)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25A Piano T											
Notifica					Partita	2211444			Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare											

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1		C/1	5	92 m²		L. 10.478.800	VARIAZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 AMPLIAMENTO RISTRUTTURAZIONE (n. A03733.1/1998)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					Partita	2211444			Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/09/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1							ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/09/1990 in atti dal 14/09/1998 COMPRAVENDITA (n. 58823/1998)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					Partita	2211444			Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: intestazione da verificare											

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.04.30 Segue
Visura n.: T287544 Pag: 6

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/09/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1							VARIAZIONE del 14/09/1998 in atti dal 14/09/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 65001 DEL 28/06/89 (n. A03733/1998)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25/A Piano T											
Notifica					Partita	2106373			Mod.58	-		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/11/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1							VARIAZIONE del 18/11/1985 in atti dal 11/04/1995 ALTRE VAR (n. 110351.900/1985)
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 25 Piano T											
Notifica					Partita	62415			Mod.58	-		

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		470	62	31	1		C/1	1	59 m²		L. 3.304	Impianto meccanografico del 31/01/1988
Indirizzo	VIA DI S. GIACOMO n. 24 Piano S1											
Notifica					Partita	62415			Mod.58	-		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 14/07/2023 Ora: 17.04.30 Fine
Visura n.: T287544 Pag: 7

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 14/07/2023

Situazione degli intestati dal 07/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BENUCCI IMMOBILIARE S.A.S. DI GARGARI TOMMASO E C.Sede in ROMA (RM)	05699131008*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 29/05/2006
DATI DERIVANTI DA	Atto del 07/05/2001 Pubblico ufficiale DE LUCA MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16655 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 25043.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 09/05/2001		

Situazione degli intestati dal 28/09/1990

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.I.IM. S.R.L. SOC. ITALIANA IMMOBILIARESede in POMEZIA (RM)	05028980588*	(1) Proprieta' fino al 07/05/2001
DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/09/1990 Pubblico ufficiale SCARFAGNA Sede ROMA (RM) Repertorio n. 57252 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1/V n. 46022 registrato in data 04/10/1990 - COMPRAVENDITA Voltura n. 58823/1998 in atti dal 14/09/1998		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILEA SPASede in PAMPARATO (CN)	00476750047*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 28/09/1990
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/02/1987 Pubblico ufficiale GANDOLFO IGNAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12184 - PU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 1 n. 11835 registrato in data 06/03/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 52427.1/1987 - Pratica n. 577308 in atti dal 28/06/2002		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/02/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FILEA S.P.A.Sede in PAMPARATO (CN)		(1) Proprieta' fino al 25/02/1987
DATI DERIVANTI DA	Atto del 25/02/1987 Pubblico ufficiale GANDOLFO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 12184 Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11835 registrato in data 05/03/1987 - COMPRAVENDITA Voltura n. 52427.1/1987 in atti dal 12/04/1995		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI BENI STABILI SOC.P.A.		fino al 25/02/1987
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 31/01/1988		

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Data: 14/07/2023 - n. T293160 - Richiedente: PRNRSL67D41H501D

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0903107del 01/08/2011

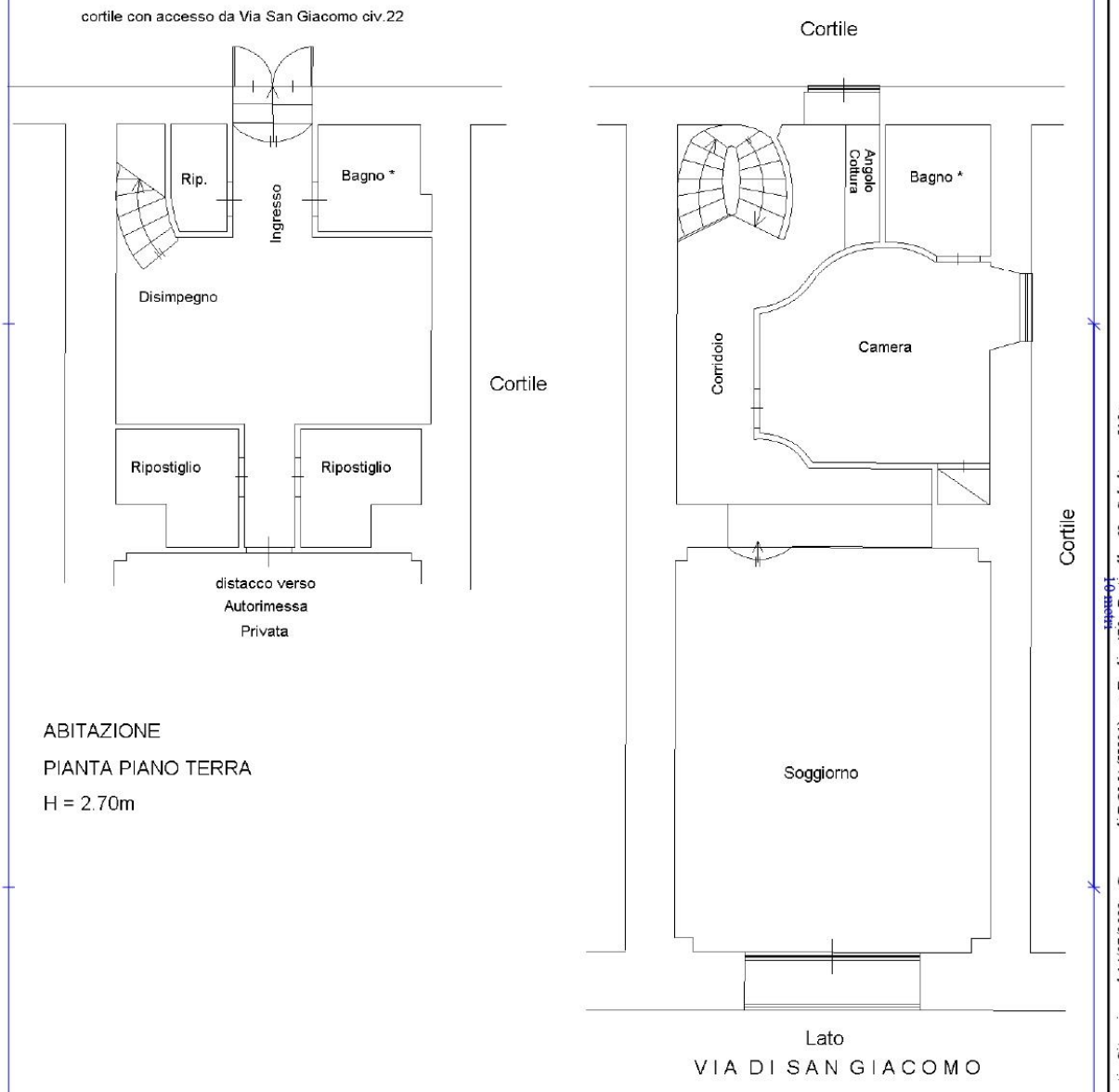
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Di S.giacomo civ. 22

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 470
Particella: 62
Subalterno: 513

Compilata da:
Di Giacomo Claudio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 4099

Scheda n. 1 Scala 1:100



ABITAZIONE
PIANTA PIANO TERRA
H = 2.70m

ABITAZIONE
PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.70m

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 470 - Particella 62 - Subalterno 513 >
VIA DI S.GIACOMO n. 22 Piano T-1

Ultima planimetria in atti

Data: 14/07/2023 - n. T293160 - Richiedente: PRNRSL67D41H501D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 14/07/2023 - n. T293161 - Richiedente: PRNRSL67D41H501D

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0903187del 01/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Di S.giacomo civ. 25/A

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 470
Particella: 62
Subalterno: 514

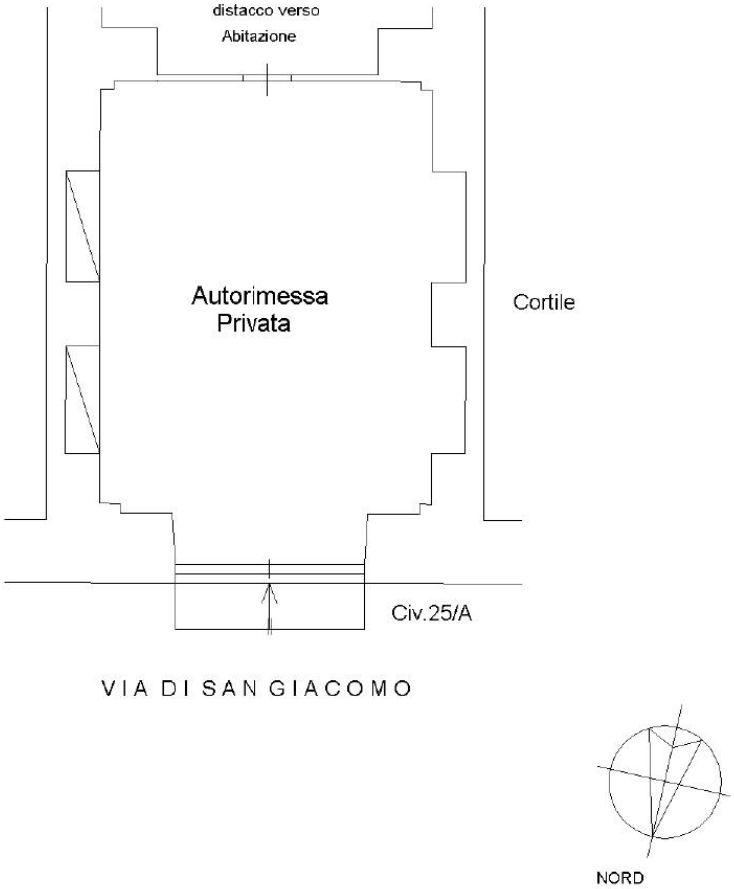
Compilata da:
Di Giacomo Claudio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Roma N. 4099

Scheda n. 1 Scala 1:100

AUTORIMESSA

PIANTA PIANO TERRA

H = 2.70m



Ultima planimetria in atti

Data: 14/07/2023 - n. T293161 - Richiedente: PRNRSL67D41H501D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/07/2023 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 470 - Particella 62 - Subalterno 514 >
VIA DI S.GIACOMO n. 25/A Piano T

Foto

25

FitAndGo
25