



Repertorio n. 33233

Raccolta n. 13040

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove ed il giorno quindici del mese di ottobre

In Roma, Via Federico Ozanam n. 54/56

li, 15 ottobre 2009

Avanti a me Dottor GUIDO GILARDONI, Notaio in Roma, con studio in Via Giovanni Nicotera n. 4, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

REGISTRO  
15.10.2009  
34573  
15  
P24.00

Sono presenti:

1) - "██████████", con sede in ██████████ Via ██████████ n. ██████████ codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: ██████████ Partita I.V.A. n. ██████████, R.E.A. n. 1013251, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v. in persona della sua procuratrice speciale ██████████ nata a Roma il 25 aprile 1976, quivi residente in Via del Passero Solitario n. 7, tale nominata dall'Amministratore Delegato della società ██████████ nato ██████████ il giorno ██████████, quivi domiciliato per la carica ove sopra, in forza dei poteri ad esso conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 24 luglio 2002, giusta procura specia-

le a mio rogito in data 29 maggio 2009, rep.n.  
32624/12762, registrata all'Ufficio delle Entrate di Ro-  
ma 1 in data 4 giugno 2009 al n. 18710, serie 1/T;

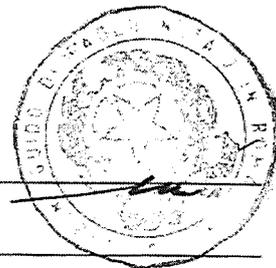
2) - [redacted] il [redacted]  
[redacted] residente [redacted] Via [redacted] n.  
[redacted] Codice Fiscale [redacted], il quale sotto  
la propria personale responsabilità dichiara di essere  
di stato civile libero;

3) - [redacted] il [redacted]  
[redacted] residente a [redacted] Via [redacted] n.  
[redacted] Codice Fiscale [redacted], la quale sotto  
la propria personale responsabilità dichiara di essere  
di stato civile libero.

Certo io Notaio dell'identità personale dei compa-  
renti i quali,

premesse

a) - [redacted] " sul lotto di terreno edifi-  
cabile di sua esclusiva proprietà della superficie di  
mq. 6.106 (metri quadrati seimilacentosei), sito in Co-  
mune di Fiumicino, Comprensorio "Isolato Stazione", in  
catasto al foglio 743, mappale 390 (mappale originatosi  
a seguito del tipo di frazionamento prot.n. 1622461/2008  
già introdotto agli atti catastali), in base ai titoli  
in appresso citati, ha realizzato un complesso edilizio  
composto di quattro fabbricati ad uso residenziale e re-

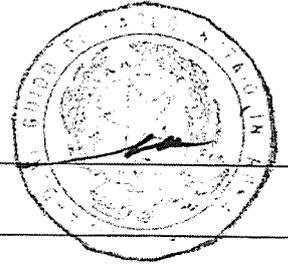


lative aree pertinentziali;

b) - la predetta area, già di proprietà della "S.P.A. [redacted]" con sede in [redacted] è stata acquistata in proprietà esclusiva dalla "S.P.A. [redacted]" con precedente atto di compravendita a mio rogito in data 30 dicembre 2003, rep.n. 23308/7675, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 7 gennaio 2004 al n. 194 serie 1/T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Roma 2 in data 13 gennaio 2004 al n. 1099 di formalità e successivo atto di mancato avveramento della condizione risolutiva, ricevuto dal Notaio Paolo Castellini di Roma in data 18 giugno 2004, rep.n. 68444, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 23 giugno 2004 al n. 1/101097, annotato a margine della trascrizione della compravendita in data 26 marzo 2007 al n. 5735 di formalità;

c) - i lavori di costruzione dell'intero complesso, iniziati in data 19 luglio 2006 ed ultimati in data 31 marzo 2009, sono stati eseguiti in conformità del progetto autorizzato con permesso di costruire n. 126 rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 29 giugno 2006 (istanza prot.n. 46730 del 3 agosto 2004) e successiva D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) per variante in corso d'opera prot.n. 28116 del 24 aprile 2007, nonché per-





liare "Le Vele" meglio descritto in premessa, sito in Comune di Fiumicino, località "Isolato Stazione" con accesso da Via di P.R.G. s.n.c. e precisamente:

a) - appartamento posto al piano quarto della scala "A", distinto con il n.int. 13, composto di soggiorno-pranzo, cucina, due camere, due bagni e balcone a livello con annessi locale lavatoio e terrazzo a livello al piano soprastante al quale si accede tramite scala interna, nonchè lastrico solare di copertura, il tutto confinante nel suo insieme con vano scale e distacchi condominiali per più lati, salvo altri;

b) - posto auto coperto al piano seminterrato, distinto con il n. 3, della superficie catastale di mq. 12 (metri quadrati dodici), confinante con spazio di manovra, posto auto n. 4 e distacchi, salvo altri.

Quanto sopra descritto, meglio individuato nelle planimetrie catastali che, senza impegno di misura, al presente atto si allegano in un unico inserto sotto la lettera "A" è censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 743, particella 390, subalterni:

- 16, z.c. 7, Cat. A/2, Classe 2, Vani 6, rendita Euro 774,69 (appartamento, lavatoio e lastrico solare);

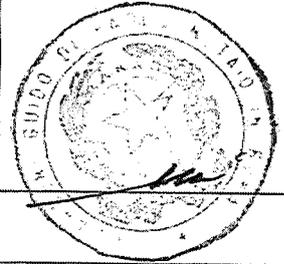
- 163, z.c. 7, cat. C/6, classe 2 consistenza mq. 12, sup.cat. mq. 12, rendita Euro 61,97 (posto auto).

Art. 2

La vendita viene fatta ed accettata con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto si trovano, si possiedono e dalla parte venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza, nonché con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni del fabbricato come per legge e regolamento di condominio depositato nei miei atti con precedente verbale in data 22 maggio 2009 rep.n. 32567/12737, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 5 giugno 2009 al n. 18908 serie 1/T, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, impegnandosi per sé, suoi successori ed aventi causa ad osservare e far osservare.

La parte acquirente conferisce fin d'ora ampio ed irrevocabile mandato ex art. 1723 c.c., alla società venditrice e per essa al suo legale rappresentante pro-tempore, per la sottoscrizione di eventuali modifiche e rettifiche del regolamento stesso dando fin d'ora per rato e valido il suo operato.

La società venditrice si riserva il diritto di gestire l'amministrazione del condominio a mezzo di persona di sua fiducia fino a quando non saranno state effettuate le vendite di almeno due terzi delle unità co-



stituenti l'intero complesso immobiliare o fino a sua  
esplicita rinuncia.

La parte acquirente dichiara di essere al corrente  
che per realizzare le opere di urbanizzazione del Com-  
prensorio denominato "Isolato Stazione", all'interno del  
quale ricade l'area in oggetto, è stata stipulata dalle  
imprese interessate, riunite in forma consortile, una  
convenzione urbanistica con il Comune di Fiumicino, giu-  
sta l'atto ricevuto dal Notaio Marco De Luca di Roma in  
data 17 settembre 2004, rep.n. 23384/10870, registrato  
all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 7 ottobre  
2004 al n. 106143 serie 1 e prende atto che tutti gli  
oneri sia di realizzazione che di gestione e manuten-  
zione delle opere stesse, restaranno a carico della so-  
cietà venditrice fino a quando non sarà avvenuta la pre-  
vista consegna al Comune di Fiumicino.

#### Art. 3

La società venditrice si riserva per sè e per even-  
tuali suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- la proprietà e la libera disponibilità di tutto  
quanto non costituisce espressamente oggetto del presen-  
te contratto ed in particolare, a titolo meramente esem-  
plificativo, dei distacchi e degli spazi circostanti le  
porzioni compravendute che si riserva di adibire a qual-  
siasi uso, purchè conforme a Legge;

- il diritto di apportare alle porzioni del complesso di sua proprietà eventuali varianti, purchè in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e sempre a condizione che le modifiche non comportino limitazioni nel godimento e nella funzionalità di quanto forma oggetto della presente compravendita e non diminuiscano - oggettivamente - il pregio ed il valore dell'edificio nel suo complesso e delle porzioni immobiliari compravendute;

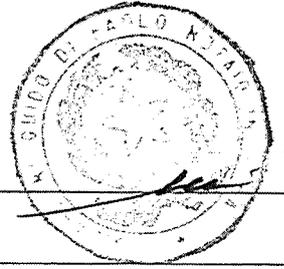
- il diritto di costituire a carico delle aree di sedime e di pertinenza dell'edificio servitù di passaggio pedonale e carrabile, di appoggio e di immissione di fognature o altre canalizzazioni ed in genere di compiere tutte quelle modifiche che riterrà più opportune anche alle cose comuni.

Per l'esercizio delle suddette facoltà nulla sarà dovuto per qualsiasi titolo e ragione e quindi anche a titolo di indennizzo dalla società venditrice.

#### Art. 4

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 503.750,00 (cinquecentotremilasettecentocinquanta virgola zero) di cui

- Euro 251.875,00 (duecentocinquantunmilaottocentottantacinque virgola zero Euro) oltre I.V.A. del 4% (quattro per cento) e così per un totale complessivo



tra imponibile ed Iva di Euro 261.950,00 (duecentosessantunmilanovecentocinquanta virgola zero) per i diritti come sopra acquistati e [redacted];

- Euro 251.875,00 (duecentocinquantunmilaottocentose settantacinque virgola zero Euro) oltre I.V.A. del 10% (dieci per cento) e così per un totale complessivo tra imponibile ed Iva di Euro 277.062,50 (duecentosettantasettemilasessantadue virgola cinquanta) per i diritti come sopra acquistati e [redacted];

Le parti ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ammonite da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, a norma del D.L. 223/06 convertito in Legge 248/06, sotto la propria personale responsabilità

dichiarano

- che il presente contratto è stato concluso grazie all'intervento della "[redacted]" con sede in [redacted] [redacted] n. 2, partita I.V.A. [redacted], iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma - Ruolo Mediatori con il n. [redacted] in persona del Presidente [redacted], nato a [redacted], iscritto presso la C.C.I.A.A. di Roma - Ruolo Agenti di Affari e Mediazione con il n. [redacted], che, a titolo di provvigione, dalla parte acquirente ha percepito l'importo di Euro 12.090,00 (dodici-milanovanta virgola zero) I.V.A. inclusa, con assegno

circolare non trasferibile emesso dalla Banca del Fucino S.p.A. con il n. 0070032179, mentre dalla società venditrice, percepirà un importo pari al 2% del prezzo pattuito;

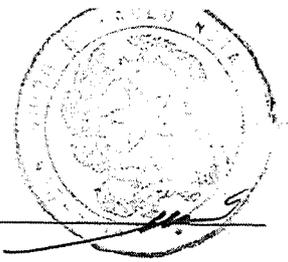
- che il prezzo della presente compravendita è stato corrisposto dalla parte acquirente alla società venditrice con le seguenti modalità:

a) - quanto ad Euro 50.375,00 (cinquantamilatrecentosettantacinque/00) con due assegni circolari non trasferibili emessi dalla Banca del Fucino S.p.a. in data 4 giugno 2009 con i nn. 0080041118-01 per euro 50.000,00 e 0030267884-10 per Euro 375,00;

b) - quanto ad Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento/00) con assegno di conto corrente bancario non trasferibile di pari importo tratto sulla "Banca del Fucino S.p.a." con il numero 014.979.417-11; sempre in data 4 giugno 2009;

c) - quanto ad Euro 39.875,00 (trentanovemilaottocentosettantacinque/99) con assegno circolare non trasferibile emesso dalla Banca Popolare di Lodi S.p.a. in data 17 settembre 2009 con il n. 5200048623-03;

d) - quanto ad Euro 88.262,50 (ottantottomiladuecentosessantadue/50) con assegno circolare non trasferibile di pari importo emesso dalla "Banca Popolare di Lodi S.p.a." in data odierna con il n. 9200030876;



e) - quanto ai residuali Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila/00) mediante bonifico bancario ordinato in forma irrevocabile in data odierna, di un pari importo riveniente dal mutuo concesso dalla Banca Popolare di Lodi S.p.A. alla stessa parte acquirente con successivo atto a mio rogito in data odierna, bonifico da accreditare sul c/c n. 000000054728 intrattenuto dalla società venditrice presso la Banca Popolare di Milano - Agenzia 0251 di Roma, nei tempi tecnici necessari per il consolidamento dell'ipoteca e la materiale erogazione del mutuo e comunque entro il termine essenziale del 10 novembre 2009.

La parte venditrice rilascia quietanza per le somme fin qui incassate, rinunciando all'ipoteca legale con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

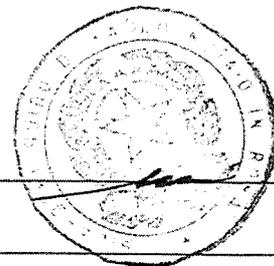
Resta espressamente stabilito tra le parti che qualora entro sei mesi da oggi non risulti trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. alcuna domanda giudiziale volta ad ottenere il pagamento coattivo del predetto residuo prezzo riveniente dall'erogazione del mutuo "Banca Popolare di Lodi S.p.A." lo stesso prezzo si intenderà automaticamente ed implicitamente quietanzato anche per quest'ultimo importo, senza bisogno di alcun altro atto notarile o formalità ipotecaria.

Art. 5

La parte venditrice garantisce la buona proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, per aver edificato il fabbricato a sua completa cura e spese sull'area acquistata dalla "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede XXXXXXXX, n.c.f. XXXXXXXX, con atto di compravendita a mio rogito in data 30 dicembre 2003, rep.n. 23308/7675, trascritto a Roma 2 il 13 gennaio 2004 al n. 1099 di formalità e successivo atto di mancato avveramento della condizione risolutiva ivi apposta, ricevuto dal Notaio Paolo Castellini di Roma in data 18 giugno 2004, rep.n. 68444, richiamato in premessa.

Per la più remota provenienza si precisa che:

- quanto in oggetto pervenne all'XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX " a seguito dell'atto di scissione parziale della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" con sede in Roma, n.c.f. XXXXXXXX, ricevuto dal Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 28 ottobre 2003, rep.n. 73387/15645 e successivo atto di identificazione degli immobili trasferiti alla società beneficiaria sempre a rogito dello stesso Notaio in data 15 dicembre 2003, rep.n. 73712/15761, scissione trascritta a Roma 2 in data 9 gennaio 2004 al n. 732 di formalità, evidenziandosi che la società beneficiaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX " ha adottato tale forma giuridica in conseguenza

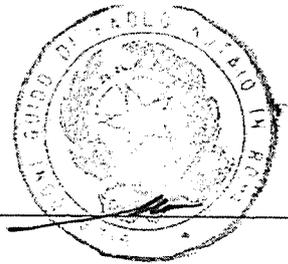


della trasformazione con variazione della denominazione sociale della precedente società "[REDACTED]" giusta verbale ricevuto dal Notaio Paolo Silvestro di Roma in data 25 novembre 2003, rep.n. 73556/15695, registrato a Roma 3 il 5 dicembre 2003;

- con verbale a rogito Notaio Angelo Falcone di Roma in data 21 giugno 2001, rep.n. 14002/4104, registrato a Roma 5 il 27 giugno 2001 al n. 4343 serie 2, la "[REDACTED]" "[REDACTED]" - Società di Trasporti e Servizi per Azioni" con sede in Roma, mutava la propria denominazione sociale in "[REDACTED]" in sigla "[REDACTED]";

- a seguito dell'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1998 n. 448 (legge finanziaria 1999) e della legge 23 dicembre 1999 n. 488 (finanziaria 2000), nonché a seguito della circolare del Ministero delle Finanze n. 163 del 31 agosto 2000, è stata disposta l'acquisizione, l'attribuzione e la devoluzione dei suddetti beni immobili già iscritti nel bilancio della società "[REDACTED]" "[REDACTED]" al 31 dicembre 1997, alla suddetta società a titolo di proprietà. L'acquisizione dei suddetti beni sotto forma di devoluzione è stata trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circo-scrizione di Roma 2 in data 20 dicembre 2001 al n. 35383





La società venditrice garantisce altresì la libertà delle porzioni immobiliari in oggetto da pesi e vincoli di sorta, tasse ed imposte arretrate dirette ed indirette, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione dell'atto d'obbligo in favore del Comune di Fiumicino a mio rogito in data 19 giugno 2006, rep.n. 26998/9920, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 20 giugno 2006 al n. 8318 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Roma 2 in data 21 giugno 2006 al n. 24052 di formalità e successivo atto integrativo sempre a mio rogito in data 31 luglio 2007, rep.n. 29060/11059, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 1° agosto 2007 al n. 28075 serie 1/T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circostrizione di Roma 2 in data 3 agosto 2007 al n. 31644 di formalità, stipulati in vista del rilascio del permesso di costruire citato in premessa.

La società venditrice presta inoltre le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.

#### Art. 6

La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da tale data pertanto, decorrono a suo favore e carico così gli utili come gli

oneri.

#### Art. 7

La parte acquirente prende atto che il certificato di agibilità già richiesto presso il Comune di Fiumicino - Area Edilizia e Mobilità in data 9 aprile 2009 potrà essere rilasciato solo dopo il collaudo definitivo delle eseguite opere di urbanizzazione.

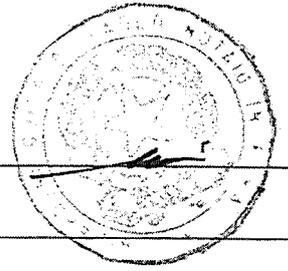
La società venditrice, mentre garantisce che il fabbricato è in tutto conforme ai progetti di cui al permesso di costruire e relative varianti e che lo stesso è idoneo ad essere abitato ricorrendo tutti i requisiti richiesti dalla Legge sotto il profilo igienico-sanitario, si impegna ad ottenere dal Comune di Fiumicino a sua completa cura e spese il rilascio del predetto certificato.

L'istanza per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi per l'utilizzo delle autorimesse interrate è stata presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 21 aprile 2009, prot.n. 23894.

La società venditrice garantisce l'idoneità delle autorimesse ad ottenere il predetto benessere.

#### Art. 8

Con riferimento al Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n. 37, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garan-



tisce che gli impianti al servizio dell'immobile in oggetto sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. La parte acquirente riceverà dalla società venditrice le relative dichiarazioni di conformità.

#### Art. 9

La parte acquirente dichiara di aver visitato l'immobile in oggetto, di averlo trovato alla data odierna, con le parti comuni del fabbricato, di suo gradimento e di non avere eccezioni da muovere al riguardo, fatta eccezione per le opere e gli interventi segnalati nel verbale di sopralluogo precedentemente sottoscritto tra le parti.

#### Art. 10

Le spese del presente atto, dipendenti e conseguenziali, sono a carico della parte acquirente pro-quota.

Il presente atto è soggetto ad I.V.A. trattandosi di cessione di porzioni immobiliari ad uso abitativo la cui fine lavori è stata comunicata in data 31 marzo 2009.

Il ~~.....~~ chiede di avvalersi dei benefici fiscali previsti dal n. 21) della tabella "A", parte II, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 (I.V.A. ridotta al 4%) così come modificata dal D.L. n. 155 del 22 maggio 1993 art. 16 comma IV, convertito in Legge n. 243 del 19 luglio 1993, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 169 in data 21 luglio 1993.

Al riguardo l-o stesso, previa ammonizione di me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445,

dichiara:

- di voler trasferire la propria residenza in Comune di Fiumicino entro e non oltre diciotto mesi dalla data odierna;

- di non essere titolare esclusivo del diritto di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione su altre case di abitazione site nel territorio del Comune di Fiumicino;

- di non essere titolare, neppure per quote su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altre abitazioni da esso acquistate con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero con quelle di cui alle leggi tutte concernenti i benefici per la "prima casa" richiamate alla nota II bis) lettera c) del citato art. 1 della Tariffa parte I allegata al Testo Unico sull'imposta di registro;

- che le porzioni immobiliari in oggetto fanno parte di un fabbricato destinato ad abitazioni non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969 pubblicato sulla

Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969;

- che in caso di cessione a qualunque titolo dell'immo-  
bile in oggetto, prima del decorso di un quinquennio  
dalla data odierna, sarà tenuto a corrispondere una san-  
zione pari alla differenza tra l'I.V.A. agevolata e  
l'I.V.A. ordinaria, oltre alle penalità previste dalla  
citata legge e agli interessi nel frattempo maturati, a  
meno che non provveda all'acquisto di un nuovo apparta-  
mento da adibire a "prima casa" entro e non oltre il  
termine essenziale di un anno dal giorno del ritrasfe-  
rimento, appartamento sito nel Comune di residenza o in  
quello ove svolge la propria attività prevalente.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti i  
quali, da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme al-  
la loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono alle  
ore 10,45.

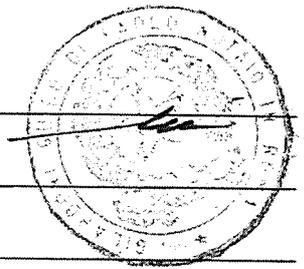
Scritto da persona di mia fiducia a macchina e com-  
pletato a mano da me Notaio, occupa cinque fogli per  
diciotto pagine intere e fin qui della presente di-  
ciannovesima.

F.to ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

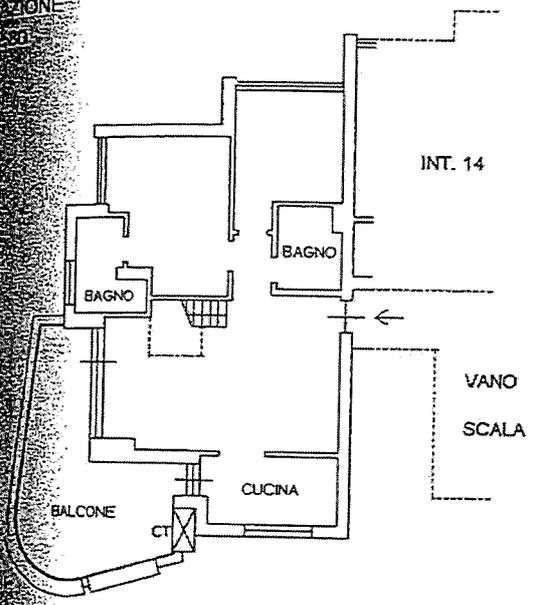
~~\_\_\_\_\_~~



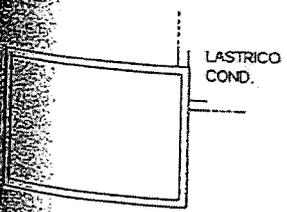
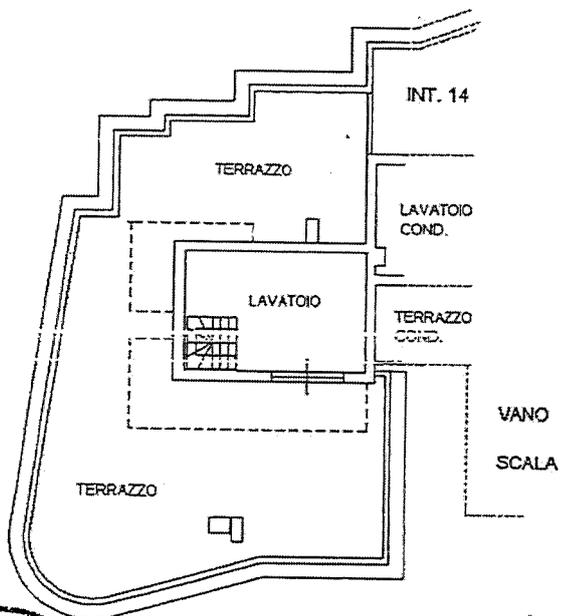
Allegato all'atto 33233/13000

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Di Prg _____	civ. SNC _____
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 743 Particella: 390 Subalterno: 16	Compilata da: Campagna Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma _____ N. 8163

scala 1:200



PIANO QUINTO  
SCALA "A" - INT. 13  
LAVATOIO  
H = 2.25



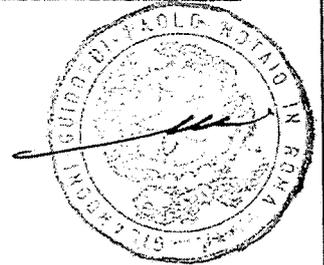
*Handwritten signature*  
 [Redacted area]  
 [Redacted area]



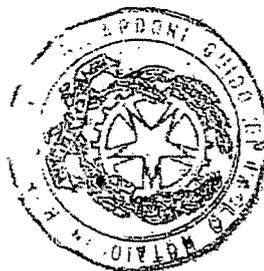
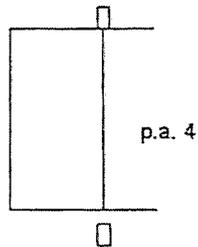
Ufficio del Territorio  
POSTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Di Prg _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Campagna Francesco
Foglio: 743	Iscritto all'albo:
Particella: 390	Geometri
Subalterno: 163	Prov. Roma _____ N. 8163

Scala 1:200



PIANO INTERRATO  
POSTO AUTO 3  
H = 3.64



*me p...*  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

