

Avv. ANDREA POSTANO da VINCENTIIS

NOTAIO

38, Via Lucrezio Caro - 00193 Roma
Tel. 06 3211690 - Fax 06 3227284

Repertorio n. 273

Raccolta n. 151

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro e il giorno

tre del mese di Marzo

in Roma, nella sede della

S.r.l., via G. Pacchiarotti nn. 40/46

li. 3 Marzo 2004

Avanti di me Avvocato Andrea Postano da Vincentiis Notaio in
Roma, con studio in via Lucrezio Caro n. 38, iscritto nel
Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Ci-
vitavecchia

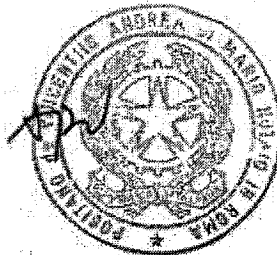
sono presenti i signori

1) **[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** (Latina) il **[REDACTED]** Settembre **[REDACTED]**
e domiciliato in Roma, per la carica, via Salaria n. 330/B,
ingegnere

il quale al presente atto interviene non in proprio, ma nella
sua qualità di Amministratore Delegato della

[REDACTED] - Società a responsabilità limitata" con sede in
Roma, via Salaria n. 330/B, capitale sociale euro 62.000,00-
interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione
nel Registro delle imprese di Roma **[REDACTED]** Partita IVA

[REDACTED]
giusta i poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministra-
zione con verbale in data 29 Gennaio 2004 e che, in estratto



REGISTRATO AGENZIA
DELLE ENTRATE
DI ROMA 2
IL 8 Marzo 2004
ALN. 4226 / AT
CON EURO 387,33

DEPOSITO: ROMA 1
IL 9 MARZO 2004
al Registro Generale N. 22749
al Registro Particolare N. 14912
Con Euro 51,64

autentico di me Notaio in data odierna rep. 271, al presente
atto si allega sotto la lettera 'A'

2) [redacted] nato a Sant'Angelo in Vado (Pesaro) il 18 No-
vembre 1937 e domiciliato in Roma, per la carica, via G. Pac-
chiarotti nn. 40/46, imprenditore

il quale al presente atto interviene non in proprio, ma nella
sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione
della

"[redacted] s.r.l." con sede in Ro-
ma, via G. Pacchiarotti nn. 40/46, capitale sociale euro
1.000.000,00 società con unico socio, Codice Fiscale e nume-
ro di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, nonché
Partita IVA [redacted]

giusta i poteri a lui conferiti dal Consiglio di Amministra-
zione con verbale in data 30 Gennaio 2004 e che, in estratto
autentico di me Notaio in data odierna rep. 272, al presente
atto si allega sotto la lettera 'B'

Certo io Notaio della identità personale dei comparenti i
quali d'accordo tra di loro e con il mio consenso rinunciano
alla assistenza dei testimoni e quindi con il presente atto
si conviene e stipula quanto segue

articolo 1

La "[redacted] - Società a responsabilità limitata", in persona
come sopra, vende alla "[redacted]
s.r.l." che, in persona come sopra, acquista la seguente por-

zione di immobile posta in Comune di Roma, Piano di Zona 4, Serpentara I. Lotto 7, avente accesso indipendente da viale Lina Cavalieri n. 11a, e precisamente:

- locale a uso commerciale posto al piano interrato, della superficie catastale di metri quadrati 306 (trecentosei), confinante con viale Lina Cavalieri, piazza Fernando De Lucia e cantina di negozio distinto con la lettera 'A', salvi se altri

La porzione di immobile in oggetto risulta distinta nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 258 particella 232 subalterno 125 zona censuaria 6 categoria C/1, classe 7 metri quadrati 306 rendita catastale 6.353,04-

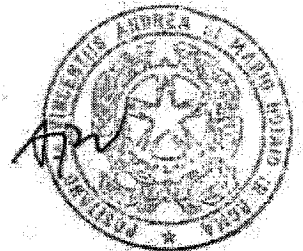
articolo 2

La società venditrice, in persona come sopra, ai sensi della legge 28 Febbraio 1985 numero 47, della legge 23 Dicembre 1994 numero 724, della legge 24 Novembre 2003 numero 326 e del D.P.R. 6 Giugno 2001 numero 380, dichiara

- che la porzione di immobile in oggetto è stata edificata, unitamente alle parti condominiali e quindi al fabbricato di cui fa parte, in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 4 Febbraio 1982 numero 185/C e successiva variante in corso d'opera in data 21 Maggio 1982 numero

843/C

- che, per il cambio di destinazione d'uso da locale cantina a locale commerciale, è stata richiesta concessione in sana-



toria in data 5 Gennaio 1985 prot. n. 5051, per la quale il Comune di Roma ha rilasciato in data 10 Settembre 1988 concessione in sanatoria numero 130655

- che nella fattispecie non è stata operata alcuna riduzione dell'oblazione ai sensi dell'articolo 39, commi 13, 14 e 15 della legge 23 Dicembre 1994 numero 724

- che all'immobile stesso non sono state apportate ulteriori modifiche suscettibili di sanatoria

La società venditrice, in persona come sopra, dichiara e garantisce che l'immobile in oggetto ha tutti i requisiti per l'ottenimento del certificato di abitabilità/agibilità e si obbliga, a propria cura e spese, a fornire detto certificato alla società acquirente

articolo 3

La presente vendita viene fatta e accettata con tutti di detta porzione di immobile gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si possiede e dalla società venditrice si ha diritto di possedere in virtù dei titoli di provenienza e, in particolare, con tutti i diritti e gli obblighi sulle parti comuni del fabbricato nascenti dal regolamento di condominio e dal regolamento comprensoriale depositato negli atti del Notaio Sindona di Roma con verbale in data 7 Giugno 1986 rep. 2765 trascritto a Roma 1° il 15 Luglio 1986 al numero 39559 di

Formalità

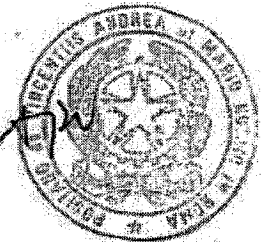
articolo 4.

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto e accettato in complessivi euro 298.000,00 (duecentonovantottomila virgola zero zero) oltre IVA

Di tale prezzo:

a) quanto a euro 100.998,06 (centomilanovacentonovantotto virgola zero sei) la società venditrice, in persona come sopra, dichiara di averle ricevute prima d'ora dalla società acquirente, alla quale, pertanto, di detta somma rilascia quietanza

b) quanto ai residui euro 197.001,94 (centonovantasettemilauno virgola novantaquattro) la parte acquirente si accolla e fa propria la quota di originari euro 207.000,00 (duecentosettemila virgola zero zero), e oggi a tanto residua in linea capitale dopo il pagamento della rata scaduta il 31 Dicembre 2003, del mutuo concesso, ai sensi dell'articolo 38 e seguenti del decreto legislativo 1° Settembre 1993 numero 385 (T.U. leggi in materia bancaria e creditizia), alla società venditrice da "INTESABCI - S.p.A." con atto a rogito Notaio Pietro Mazza in data 30 Luglio 2002 rep. 95016 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 7 Agosto 2002 al numero 9898, atto che la società acquirente, in persona come sopra, dichiara di ben conoscere impegnandosi a rispettarne i patti, clausole e modalità, obbligandosi altresì al puntuale paga-



mento delle rate di ammortamento alle singole scadenze a iniziare da quella del 30 Giugno 2004, nonché a comunicare all'Istituto mutuante, a mezzo raccomandata, il trasferimento a proprio favore della porzione di immobile in oggetto, correlando la comunicazione stessa con copia autentica del presente atto.

Ai fini di quanto sopra, la società acquirente, in persona come sopra, elegge domicilio presso la propria sede in Roma, via G. Pacchiarotti nn. 40/46.

Essendo stato regolato in tal maniera l'intero prezzo, la società venditrice, in persona come sopra, rilascia alla società acquirente ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo, con dichiarazione di non aver altro a pretendere per qualsiasi titolo, azione e ragione, in dipendenza del presente atto e con rinuncia a ogni e qualsiasi ipoteca legale, esonerando il signor Conservatore competente da qualunque responsabilità al riguardo.

articolo 5

La società venditrice, in persona come sopra, garantisce la buona proprietà e libera disponibilità della porzione di immobile in oggetto per averla acquistata con atto a rogito Notario Pietro Mazza in data 30 Luglio 2002 rep. 95015 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 7 Agosto 2002 al numero 8014 e trascritto a Roma 1° il 31 Luglio 2002 al numero 58608 di formalità.

La società venditrice, in persona come sopra, garantisce, altresì, che la porzione di immobile stessa è libera da pesi, vincoli e oneri, da imposte e tasse arretrate, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, all'infuori delle seguenti formalità:

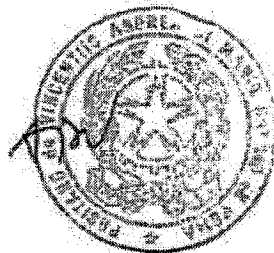
1) ipoteca pubblicata a Roma 1° il 24 Giugno 1993 al numero 8732 di formalità, a favore dell'"Istituto di Credito delle Casse Rurali ed Artigiane Società per Azioni", la quale grava solo formalmente essendo stato prestato il consenso alla sua cancellazione con atto autenticato nelle firme del Notaio Pietro Mazza in data 4 Ottobre 2002 rep. 95432 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 21 Ottobre 2002 al numero 3446, depositato per l'annotamento presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari il 4 Novembre 2002

2) ipoteca pubblicata a Roma 1° il 31 luglio 2002 al numero 23663 di formalità, a favore di "INTESABCI - S.p.A.", in dipendenza e a garanzia del mutuo di cui al precedente articolo 4 lettera b)

3) trascrizione dell'atto d'obbligo a favore del Comune di Roma a rogito Notaio Gilberto Colalelli in data 6 Marzo 1986 rep. 88348 registrato a Roma il 18 Marzo 1986 al numero 12423

La società venditrice, in persona come sopra, presta infine le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia

La società venditrice, in persona come sopra, dichiara che sono state regolarmente pagate le imposte principali, comple-



mentari e suppletive relative ai precedenti trasferimenti e di essere al corrente con il pagamento di tasse, imposte, tributi e contributi, anche condominiali, inerenti a quanto venduto e che restano a suo carico esclusivo per atti o fatti anteriori alla data odierna anche se non ancora accertati, notificati o iscritti a ruolo.

Il tutto con esenzione per la società acquirente da ogni danno, molestia, ingerenza e pagamento al riguardo.

articolo 6

La società acquirente, in persona come sopra, dichiara di aver visitato la porzione di immobile in oggetto e di averla trovata, unitamente alle parti comuni del fabbricato, il tutto nel suo attuale stato di conservazione e manutenzione, di suo pieno gradimento e di non avere eccezioni da sollevare in merito.

articolo 7

La società acquirente, in persona come sopra, viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da oggi, pertanto, decorrono a suo rispettivo favore e carico sia gli utili che gli oneri.

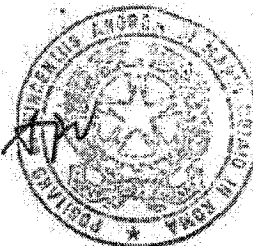
La società venditrice, in persona come sopra, dichiara di essere a perfetta conoscenza degli obblighi a lei derivanti dall'articolo 12 del D.L. 21 Marzo 1978 numero 59 convertito con legge 18 Maggio 1978 numero 191.

Le parti, in persona come sopra, dichiarano di essere a cono-

scenza di quanto previsto dall'articolo 14 della deliberazione assunta dal Comune di Roma in data 21 Dicembre 1998 numero 335 ai fini dell'imposta Comunale sugli Immobili

articolo 8

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 26 Ottobre 1972 numero 643 e successive modificazioni le parti, in persona come sopra, dichiarano che la presente compravendita è soggetta all'imposta sul Valore Aggiunto



articolo 9

Ai fini fiscali le parti, in persona come sopra, dichiarano che il valore della porzione di immobile in oggetto, determinato ai sensi del quarto comma dell'articolo 52 del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, e di cui si chiede l'applicazione, è di euro 226.803,80 (duecentoventiseimilaottocentotré virgola ottanta)

articolo 10

Le spese tutte del presente atto dipendenti e conseguenti sono a carico della società acquirente la quale, in persona come sopra, chiede l'applicazione dell'articolo 40 del D.P.R. 26 Aprile 1986 numero 131

Si omette la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti i quali da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono

Scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici previsti dalla legge e in piccola parte a mano da me Notaio su tre fogli per pagine nove e una riga della decima.

F.to [redacted] n.g.

[redacted] n.g.

Andrea POSITANO de VINCENTIIS Notaio

Per copia conforme all'originale che si rilascia a uso di

INPOSTE

Roma, li 16 MAGGIO 2004

Autografo di Licenziatario

