

REDAZIONE



Dott. MASSIMO RECCHI
NOTAIO IN ROMA

Via Cola Di Rienzo, 8 - Tel. 06.32.15.841

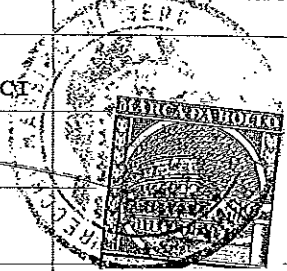
Repertorio n. 44160

Raccolta n. 7622

COMPRAVENDITE DI TERRENO IN AREE SOGGETTE A PIANI URBANISTICI

PARTICOLAREGGIATI (art.33 comma 3 Legge 23/12/2000 n.388)

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno duemilatre, il giorno diciannove

del mese di marzo,

19 marzo 2003

in Roma, Via Tuscolana n.1003.

Innanzi a me Dottor Massimo Recchi, Notaio in Roma, con studio in Via Cola di Rienzo n.8, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti

da un lato i Signori:

- DE SANTIS Giuseppe, nato a Rocca di Papa (RM) il 14 novembre 1951, ~~residente a Rocca di Papa (RM), Via Campi d'Annibale n.50,~~ impiegato, Codice Fiscale DSN GPP 51S14 H404A, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;

- LAGANA Luigi, nato a Grottaferrata (RM) il 20 luglio 1947, ~~residente a Grottaferrata (RM), Viale San Nilo n.11,~~ impiegato, Codice Fiscale LGN LGU 47L20 E204N, il quale dichiara di essere di stato civile celibe;

- LAGANA Laura, nata a Grottaferrata (RM) il 18 febbraio 1951, ~~residente a Rocca di Papa (RM), Via Campi d'Annibale n.50,~~ impiegata, Codice Fiscale LGN LRA 51B58 E204B, la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale;

- CANDELA Matteo, nato a San Cipirello (PA) il 18 settembre 1942, residente a Roma, Via Drizzona n.16, impiegato, Codice Fiscale CND MTT 42P18 H797Y, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

dall'altra parte il Signor:

NIFOSI Michele, nato a Malvicino (AL) il 10 dicembre 1940, imprenditore, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della Società:

- "EURO GEM COSTRUZIONI - S.r.l.", con sede in Ciampino (RM), Via Riace n.120, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma n. 07088571000, in virtù dei poteri lui spettanti per Statuto Sociale.

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia di comune accordo e con il mio consenso alla assistenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue:

Art.1 - I Signori De Santis Giuseppe e Lagana Luigi, in ragione di 1/4 (un quarto) indiviso ciascuno, e la Signora Lagana Laura, in ragione di 1/2 (un mezzo) indiviso, e tutti in solido per l'intero, vendono alla Società "EURO GEM COSTRUZIONI - S.r.l." che, in persona come sopra acquista, l'appezzamento di terreno edificabile, sito in Comune di Roma, loca-

lità Centroni, della superficie catastale di mq. 4.650 (quatromilaseicentocinquanta), confinante con Candela Matteo, strada a due lati, salvo altri; distinto in quel N.C.T. in ditta Lagana Laura, Lagana Luigi, Lagana Vittorio e Querci Agnese, usufruttuaria parziale, Foglio 1013, particella 24 di are 26,90, vigneto, Classe 3[^], R.D. Euro 54,6, R.A. Euro 19,45; particella 25 di are 5,30, seminativo, Classe 5[^], R.D. Euro 2,36, R.A. Euro 0,82; particella 26 di are 10,50, vigneto, Classe 2[^], R.D. Euro 31,24, R.A. Euro 10,85; e particella 27 di are 3,80, seminativo, Classe 4[^], R.D. Euro 2,86, R.A. Euro 1,28, per il prezzo di Euro 720.458,00 (settecentoventimilaquattrocentocinquantotto virgola zerozero), regolato come appresso.

Detto terreno è pervenuto alla parte venditrice come segue:

- ai Signori De Santis Giuseppe e Lagana Laura, quanto ai diritti pari ad 1/4 (un quarto) indiviso ciascuno, per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Maurizio D'Errico di Frascati in data 20 ottobre 1992, Rep.n. 311/180, registrato a Frascati il 6 novembre 1992 al n. 584, e trascritto a Roma il 28 ottobre 1992 al n. 43982 di formalità;
- ai Signori Lagana Luigi e Lagana Laura, quanto ai diritti pari ad 1/4 (un quarto) ciascuno, in virtù di successioni legittime dei genitori Signori LAGANA Giuseppe, apertasi in Grottaferrata (RM) il 30 giugno 1982 (Den. Succ. n. 1485 vol. 136, presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Fra-



scati in data 27 dicembre 1982 e trascritta il 2 aprile 1983 al n. 18013 di formalità), e Signora SERAFINI Valeria, aperta in Marino il 6 gennaio 1983 (Den. Succ. n. 22 vol. 273, presentata all'Ufficio del Registro Successioni di Frascati in data 9 luglio 1983 al n. 22 vol.273 e trascritta a Roma il 3 settembre 1983 al n. 47038 di formalità).

Art.2 - Il Signor Candela Matteo vende alla Società "EURO GEM COSTRUZIONI - S.r.l." che, in persona come sopra acquista, l'appezzamento di terreno edificabile sito in Comune di Roma, località Centroni, della superficie catastale di mq. 3.830 (tremilaottocentotrenta), confinante con proprietà Lagana o aventi causa, proprietà Stefanini o aventi causa, proprietà Leva o aventi causa, Via Fosso di S. Andrea, salvo altri; distinto in quel N.C.T. al giusto conto, Foglio 1013, particella 23 di are 38,30, vigneto, Classe 3[^], R.D. Euro 77,74, R.A. Euro 27,69, per il prezzo di Euro 593.409,00 (cinquecentonovantatremilaquattrocentonove virgola zerozero), regolato come appresso.

Detto terreno è pervenuto alla parte venditrice per averlo acquistato con atto a rogito Notaio Davide Reposo di Roma in data 10 dicembre 1993, Rep.n. 8504/1860, registrato a Roma il 29 dicembre 1993 al n. 48417, ed ivi trascritto il 30 dicembre 1993 al n. 47309 di formalità.

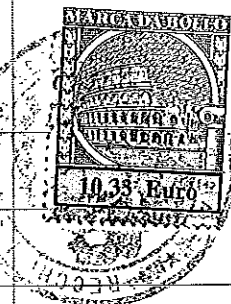
Art.3 - Le presenti vendite vengono fatte ed accettate a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, acces-

sioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e diritto in cui le porzioni immobiliari si trovano, si possiedono e si ha diritto di possedere dalle parti venditrici, in virtù di giusti e legittimi titoli di provenienza.

Art.4 - Il prezzo delle presenti compravendite è stato tra le parti convenuto ed accettato ed a me Notaio dichiarato come segue:

- per la vendita di cui all'art. 1, in Euro 720.458,00 (settecentoventimilaquattrocentocinquantotto ~~virgola zerozero~~) delle quali Euro 129.115,00 (centoventinovemilacentoquindici virgola zerozero) versati prima d'ora alla parte venditrice che ne rilascia quietanza; ed Euro 591.343,00 (cinquecentonovantunmilatrecentoquarantatré ~~virgola zerozero~~) da versarsi alla parte venditrice in unica soluzione a mezzo assegni circolari entro e non oltre il 19 maggio 2003.

A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del saldo prezzo la parte acquirente consente l'iscrizione di ipoteca di primo grado - senza concorrenti - sulla porzione immobiliare oggetto della presente compravendita e meglio descritta al precedente art. 1, in favore della parte venditrice; la somma dell'iscrizione ammonterà ad Euro 691.343,00 (seicentonovantunmilatrecentoquarantatré virgola zerozero) di cui Euro 591.343,00 (cinquecentonovantunmilatrecentoquarantatré virgola zerozero) per capitale ed Euro 100.000,00 (centomila vir-



gola zerozero) per interessi, spese ed accessori connessi al
l'eventuale inadempimento della parte acquirente all'obbligo
di saldo prezzo;

- per la vendita di cui all'articolo 2, in Euro 593.409,00

(cinquecentonovantatremilaquattrocentonove virgola zerozero)

delle quali Euro 464.294,00 (quattrocentosessantaquattromi-
laduecentonovantaquattro virgola zerozero) versati prima

d'ora alla parte venditrice che ne rilascia quietanza; ed Eu-
ro 129.115,00 (centoventinovemilacentoquindici virgola zero-

zero) da versarsi alla parte venditrice in unica soluzione a
mezzo assegni circolari entro e non oltre il 19 maggio 2003.

A garanzia dell'esatto e puntuale pagamento del saldo prezzo
la parte acquirente consente l'iscrizione di ipoteca di primo

grado - senza concorrenti - sulla porzione immobiliare ogget-
to della presente compravendita e meglio descritta al prece-

dente art. 2, in favore della parte venditrice; la somma del-
l'iscrizione ammonterà ad Euro 150.000,00, di cui Euro

129.115,00 per capitale ed Euro 20.885,00 interessi, spese ed
accessori connessi all'eventuale inadempimento di parte ac-

quirente all'obbligo di saldo prezzo.

Regolato in tal modo l'intero prezzo delle presenti compra-
vendite, le parti venditrici rinunciano all'ipoteca legale e

con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da
ogni responsabilità al riguardo.

Sarà facoltà della Società acquirente chiedere alle parti

venditrici la proroga del termine del 19 maggio 2003, fino al 20 giugno 2003, previo congruo indennizzo. Tale ulteriore termine è da considerarsi non più prorogabile ed essenziale nell'interesse delle parti venditrici ai sensi dell'art.1457 C.C..

Art.5 - Le parti venditrici garantiscono la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, nonché la libertà da pesi, oneri e vincoli, tasse ed imposte arretrate dirette ed indirette, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali e prestano le più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.

Art.6 - I Signori venditori, consapevoli delle sanzioni penali richiamate all'art.76 del D.P.R. 445/2000, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 45 e 46 del citato D.P.R., dichiarano:

- a norma dell'art.18 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, che la domanda diretta ad ottenere il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, relativo ai terreni in oggetto, è stata presentata al Comune di Roma in data 10 ottobre 2002 n. 63455 di prot.;

- che a tutt'oggi detto certificato non è stato ancora rilasciato.

Dichiarano inoltre, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, che il terreno in oggetto rientra nel Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico della zona "0" del Comu-

ne di Roma, nucleo n.36 denominato "Centrone", approvato con delibera comunale n. 108/2001.

Inoltre le particelle in oggetto costituiscono il comprensorio soggetto a convenzione, individuato con C1 bis, avente una superficie complessiva di mq. 8.480 con indice di edificabilità di 1 mc./mq., e sono soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39.

Art.7 - La Società acquirente viene immessa nel possesso di quanto acquistato da oggi e da tale data, pertanto, decorrono a suo profitto e carico così utili che oneri.

Art.8 - Le spese del presente atto e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

La Società acquirente, in persona come sopra, richiede l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota agevolata (1%), e l'applicazione delle imposte fisse ipotecarie e catastali, ai sensi dell'art.33 comma 3^a della Legge 388/2000, in quanto l'utilizzazione edificatoria dell'area in oggetto avverrà entro 5 (cinque) anni dalla data odierna.

Art.9 - Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151 e successive proroghe e modificazioni, i venditori Signori Lagana Luigi e Lagana Laura dichiarano che i diritti immobiliari alienati sono loro beni personali ai sensi dell'art.179 lett.b) del Codice Civile, e non ricompreso in alcuna convenzione matrimoniale.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho

dato lettura ai comparenti che, a mia domanda, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono in calce ed a margine dei fogli intermedi.

Consta di tre fogli scritti con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e da me completati su otto facciate e quanto sin qui della nona.

F.to: De Santis Giuseppe.

F.to: Lagana Luigi.

F.to: Laura Lagana.

F.to: Matteo Candela.

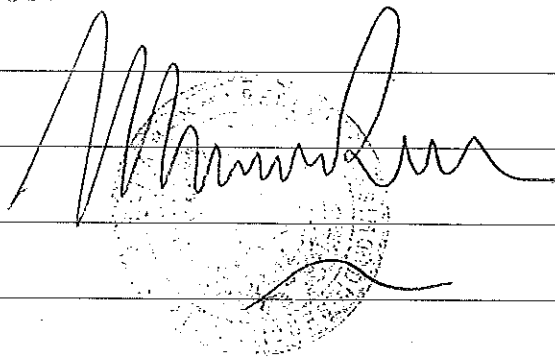
F.to: Nifosi Michele.

F.to: Massimo Recchi, Notaio.

E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso

TRASCRIZIONE

Roma, li 24 MAR 2003

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The signature is cursive and appears to be 'M. Recchi'. The seal is partially obscured by the signature and contains some illegible text.