



Repertorio n. 30187

Raccolta n. 11629

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto ed il giorno diciassette

del mese di marzo

In Roma, Via Giovanni Nicotera n. 4

lì, 17 marzo 2008

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

Sono presenti:

quale parte venditrice

1) - **"FINSTRADA S.r.l."** con sede in Roma (RM), Via Barnaba Oriani n. 114, codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma: 04970200582, partita I.V.A. 01635490590, R.E.A. n. 1078931, capitale sociale Euro 10.200,00 i.v., in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Dott.ssa Ottavia Zanzi, nata a Roma il 18 giugno 1968, quivi domiciliata per la carica ove sopra, al presente atto autorizzata in virtù dei poteri ad essa conferiti dal vigente statuto sociale;

quale parte acquirente

2) - **FEDERICO FRATTARI** nato a Roma (RM) il 15 mag-

REGISTRATO A ROMA

IL 26.3.2008

N. 12842

SERIE 15

VOLUME

ESATTE 824,00



gio 1981, residente a Roma (RM), Via Tessalonica n. 31, Codice Fiscale FRT FRC 81E15 H501S, il quale dichiara di essere di stato civile libero.

Certo io Notaio dell'identità personale dei componenti i quali,

premessi

a) - con atto di compravendita a mio rogito in data 27 aprile 2006, rep.n 26713/9746 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 10 maggio 2006 al n. 11394, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 12 maggio 2006 al n. 35100 di formalità, la "Finstrada S.r.l." ha acquistato un terreno edificabile in Roma, Località "Montemigliore", della superficie catastale di mq. 11.890 (metri quadrati undicimilaottocentonovanta), censito in Catasto Terreni al foglio 1178, particella 1351, per il quale con atto d'obbligo a mio rogito in data 13 aprile 2006 rep.26654/9718 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 21 aprile 2006 al n. 5673 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 21 aprile 2006 al n. 29083 di formalità, era stato assunto verso il Comune di Roma l'impegno (poi recepito nell'atto di compravendita da "Finstrada S.r.l.") di realizzare sull'area in oggetto un complesso di edifici a destinazione residenziale, non re-



sidenziale e commerciale;

b) - il permesso di costruire richiesto con istanza

prot.n. 70565/03 è stato rilasciato dal Comune di Roma

con il n. 669 prot.n. 43962 del 14 giugno 2006;

c) - in data 27 luglio 2006 la "Finstrada S.r.l." ha

presentato presso i competenti uffici comunali al

prot. n.54293 una D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)

per varianti al permesso di costruire sopra indicato;

d) - per tali varianti ha stipulato con il Comune di

Roma un secondo atto d'obbligo a mio rogito in data 19

ottobre 2006, rep.n 27527/10242, registrato all'uffi-

cio delle Entrate di Roma 1 in data 25 ottobre 2006,

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma

1 in data 27 ottobre 2006 al n. 87878 di formalità;

e) - in forza del permesso di costruire e successiva

variante sopra descritti, la "Finstrada S.r.l." ha

realizzato un complesso edilizio composto di tre

edifici residenziali denominati rispettivamente Edifi-

cio "C1", Edificio "C2" ed Edificio "C3"; di un

edificio con destinazione residenziale e non residen-

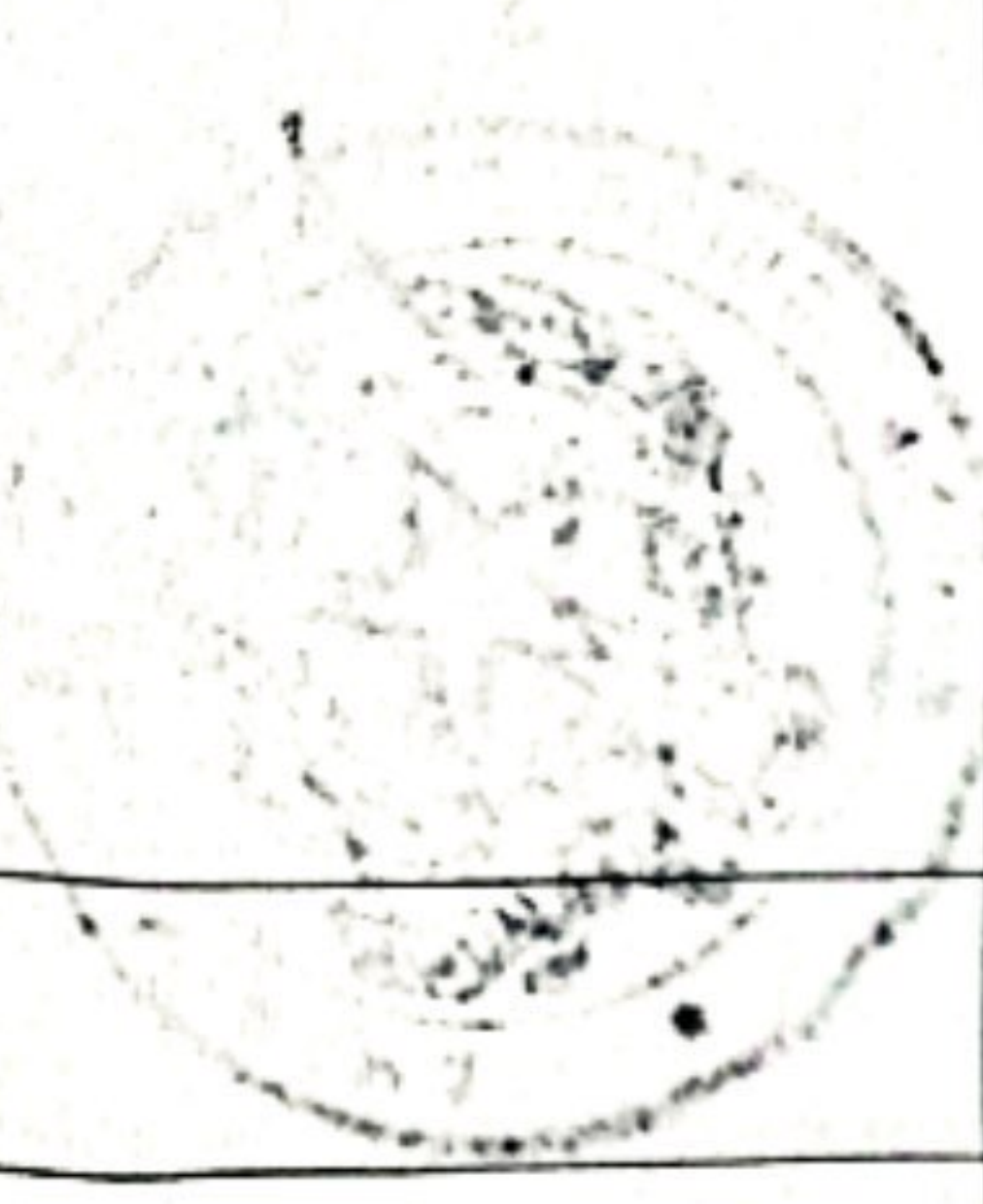
ziale denominato Edificio "B" e di un quinto edificio

con destinazione non residenziale e commerciale deno-

minato Edificio "A" con spazi pedonali, per complessi-

vi centotrentasette appartamenti; centotrentanove sof-

fitte; settantadue box, centotre posti auto esterni e



otto locali commerciali;

f) - la "Finstrada S.r.l." al fine di garantire la necessaria fornitura di energia elettrica ha realizzato all'interno del complesso una cabina elettrica in conformità alle opere descritte in allegato alla D.I.A. prot. 13965 del 1° marzo 2007 e successiva D.I.A. in variante prot. n. 53854 del 13 settembre 2007;

g) - con atto da me Notaio autenticato in data 15 gennaio 2008, rep.n. 29736 (quanto alla sottoscrizione da parte della "Finstrada S.r.l.") e in data 8 febbraio 2008, rep.n. 29906/11475, in corso di registrazione e di trascrizione (quanto alla sottoscrizione da parte dell'"ACEA Distribuzione S.p.A.") la suddetta cabina elettrica unitamente ai cavidotti sino agli armadi contatori di ciascun edificio sono stati asserviti all'ACEA;

h) - i lavori di costruzione del complesso edilizio di cui sopra sono iniziati con formale comunicazione inviata al Municipio XII in data 11 luglio 2006 prot. n.44594;

i) - lo scarico delle acque nere dell'intero complesso avviene nella fognatura comunale in virtù dell'autorizzazione di "ACEA ATO 2 S.p.A." n. 3662 del 14 febbraio 2007;



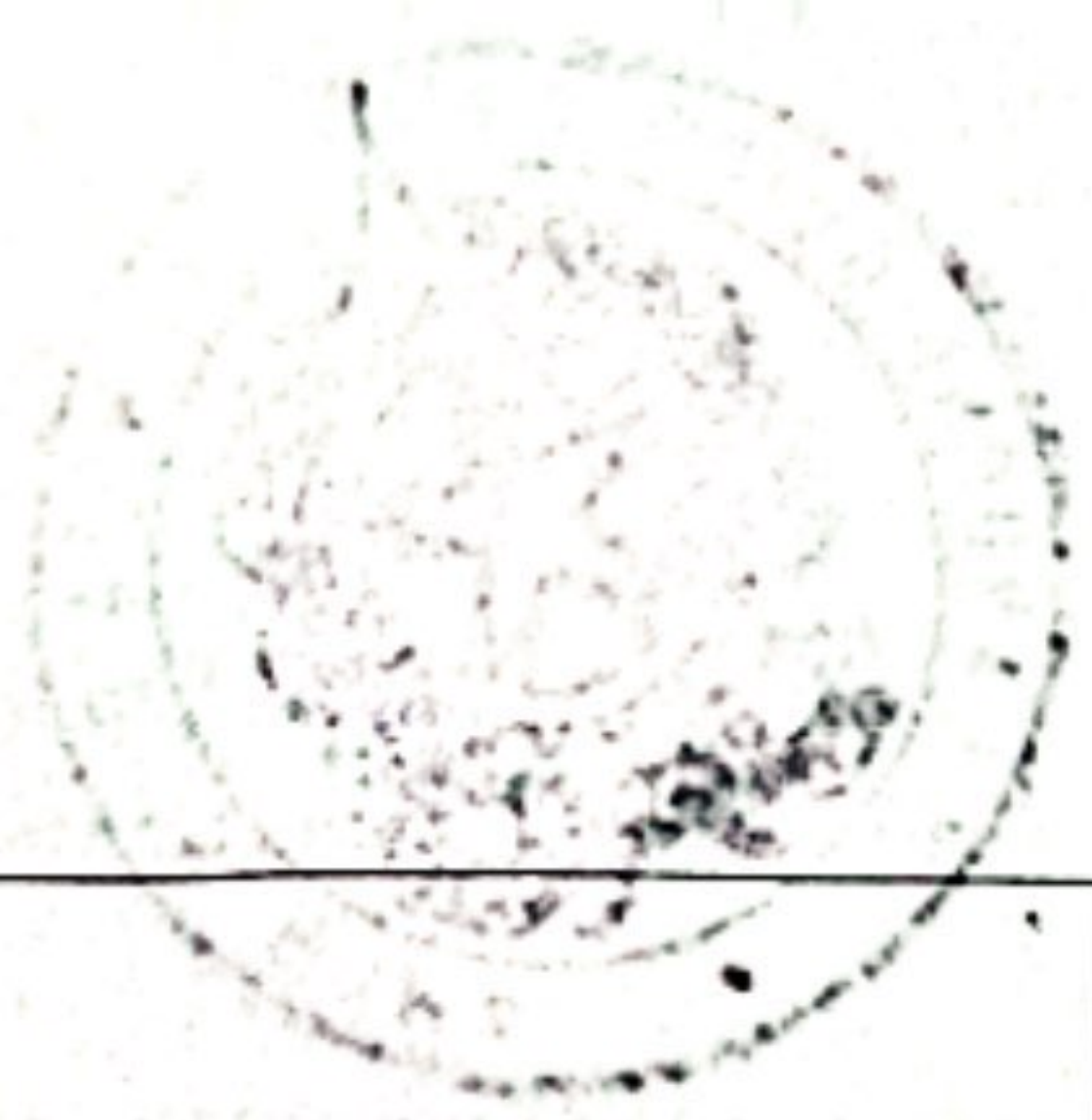
1) - la domanda per il rilascio del certificato di abitabilità è stata presentata al Comune di Roma Dipartimento IX in data 7 febbraio 2008 prot.n. 8815;

m) - a parziale copertura degli oneri finanziari derivanti dall'intervento, la "FINSTRADA S.r.l." ha stipulato con la "Banca di Roma S.p.A." un mutuo di Euro 17.000.000,00 ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.L.vo 1° settembre 1993 n. 385, con atto a mio rogito in data 7 Dicembre 2006 rep. 27832/10434 registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 11 dicembre 2007 al n. 29719 serie 1T, garantito dall'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 in data 13 dicembre 2006 al n. 39368 di formalità;

n) - con atto a mio rogito in data 8 febbraio 2008, rep.n. 29907/11476, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 in data 13 febbraio 2008 al n. 6626 serie 1/T, in corso di annotamento le parti hanno stabilito:

(i) - di ridurre il mutuo in oggetto da Euro 17.000.000,00 ad Euro 10.000.000, con conseguente riduzione dell'ipoteca cauzionale;

(ii) - di inviare in ammortamento la somma di complessivi Euro 2.280.500,00 a decorrere dal 1° marzo 2008;



(iii) - di frazionare il mutuo inviato in ammortamento e la correlativa ipoteca in numero quindici quote da accollare ai singoli acquirenti in occasione dell'acquisto degli alloggi facenti parte degli Edifici "C1" "C2" e "C3";

(iv) - di liberare dall'ipoteca suddetta a seguito della convenuta riduzione del mutuo, gli alloggi e le pertinenze compresi nei suddetti edifici destinati agli acquirenti non interessati all'accollo del mutuo;

o) - è ora intenzione della predetta società procedere alla vendita delle unità immobiliari che compongono il complesso.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto tra i comparenti si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1

La "FINSTRADA S.r.l.", come sopra rappresentata, vende e trasferisce **in piena proprietà** al Signor Federico Frattari che acquista, le seguenti porzioni d'immobile facenti parte del fabbricato denominato **"Edificio C2"** all'interno del complesso immobiliare costituito da cinque edifici identificati con le lettere "A", "B", "C1", "C2" e "C3", sito in Comune di Roma, località "Montemigliore", Via Alessandro Vivenza con



accesso pedonale dal civico n. 41 e con accesso carrabile dai civici n.ri 39 e 43 e precisamente:

- appartamento posto al piano secondo, distinto con il n. int. 26, composto di soggiorno-pranzo con cucina in angolo cottura, una camera, bagno, disimpegno e balcone a livello, confinante con vano scale, appartamento int. 25 e distacchi condominiali, salvo altri, con annesso locale ad uso soffitta al piano terzo distinto con il n. 13, confinante con corridoio d'accesso e soffitte n.ri 12 e 14, salvo altri;

- box per auto al piano seminterrato distinto con il n. 1 della superficie catastale di mq. 21 (metri quadrati ventuno), confinante con spazio di manovra, box n. 2 e intercapedine, salvo altri.

Quanto sopra descritto è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio **1178**, particella **1466** subalterni:

- **113**, Via Alessandro Vivenza 41 p. 2-3, int. 26, ed. C2, z.c. 6, Cat. A/2, Classe 6, vani 3 rendita Euro 488,05 (appartamento e soffitta);

- **269**, Via Alessandro Vivenza 39 p. S1, int. 1, z.c. 6, Cat. C/6, Classe 12, sup.cat. mq. 21, rendita Euro 72,51 (box per auto).

La società venditrice consegna a me Notaio l'attestato di qualificazione energetica che in originale al



presente atto si allega sotto la lettera "A" previa lettura.

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, nonchè con tutti i patti e le clausole contenute negli atti d'obbligo nei confronti del Comune di Roma ed atti di asservimento nei confronti degli enti erogatori dei pubblici servizi.

La vendita in oggetto viene altresì effettuata con tutti i diritti e gli oneri sulle parti comuni del fabbricato e del complesso edilizio come per legge e regolamento di condominio depositato nei miei atti con precedente verbale in data 27 febbraio 2008, rep.n. 30078/11557, in corso di registrazione, regolamento che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente, impegnandosi per sè, suoi successori ed aventi causa ad osservare e far osservare.

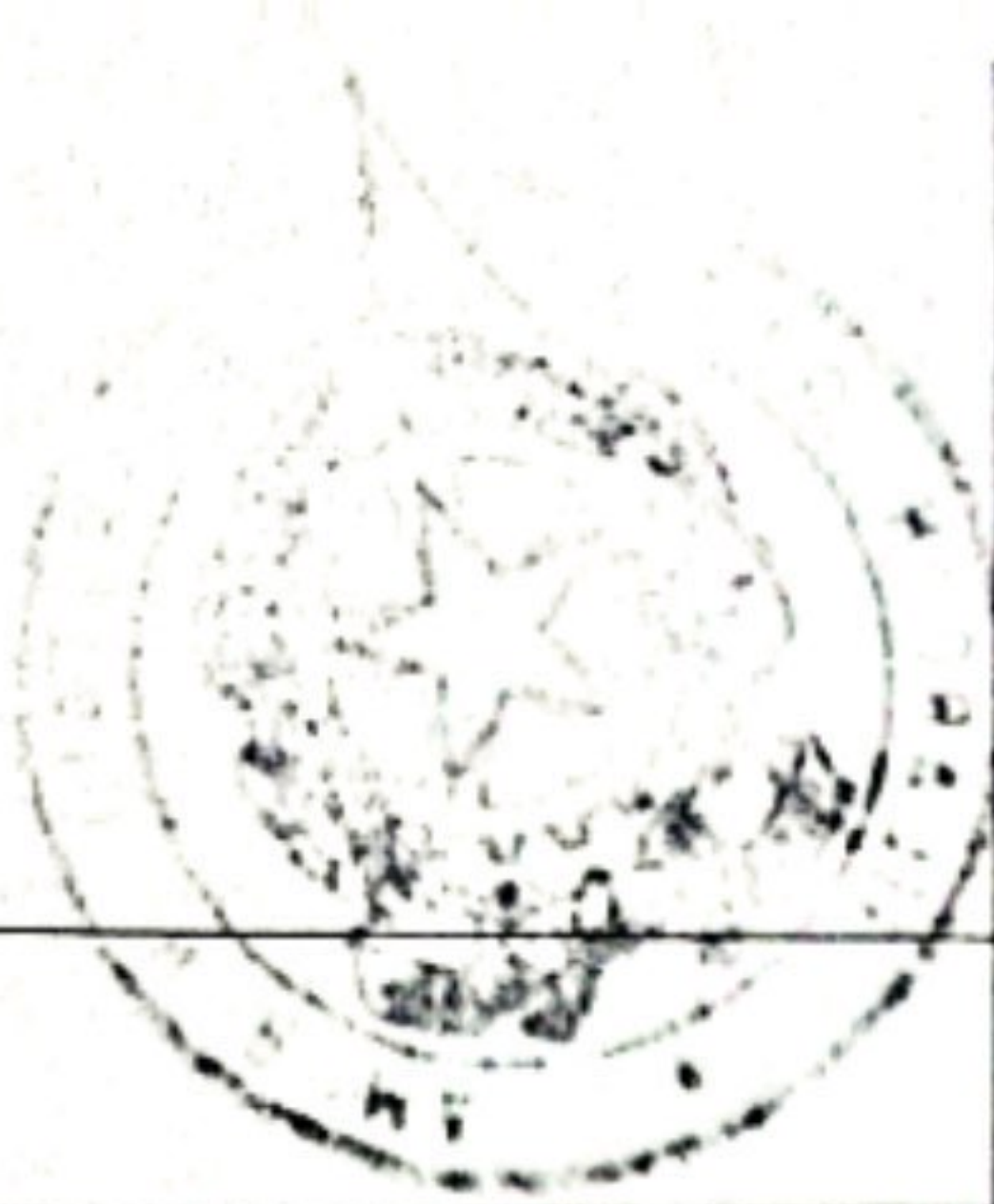
La parte acquirente conferisce alla società venditrice, che accetta, mandato per la nomina dell'ammini-



stratore di condominio fino a due anni dopo la vendita dell'ultima unità immobiliare e comunque non oltre la data del 31 dicembre 2010, con espressa facoltà della società venditrice di rinunciare anticipatamente all'esercizio del mandato. L'amministratore del condominio agirà con funzioni di mandatario dietro equo compenso a spese del condominio, fermo l'obbligo del rendiconto finale. La parte acquirente conferisce alla società venditrice che accetta, mandato per l'eventuale modifica del Regolamento di Condominio degli edifici e delle relative tabelle millesimali secondo le norme comuni e prassi tecniche. I mandati conferiti con il presente atto alla società venditrice devono intendersi irrevocabili ai sensi dell'art. 1723 c.c. perché conferiti anche nell'interesse dei terzi e/o della mandataria che espressamente accetta.

Art. 3

La parte acquirente dichiara di aver preso visione delle porzioni immobiliari in oggetto e del fabbricato di cui le stesse fanno parte; di aver trovato tutto di proprio gradimento ad eccezione di quanto eventualmente risultante nel verbale di consegna sottoscritto prima d'ora tra le parti. Le risultanze di tale verbale varranno ai sensi dell'art. 1490 c.c. come data di accertamento di eventuali vizi e varranno



altresì come data di decorrenza per la comunicazione dei vizi stessi.

Art. 4

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in Euro 269.149,00 (duecentosessantanovemilacentoquarantanove/00) oltre I.V.A. come per legge e così per un totale complessivo tra imponibile ed I.V.A. di Euro 279.914,96 (duecentosettantanovemilanovecentoquattordici/96).

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, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi della legge 4 agosto 2006 n. 248

dichiarano

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

a) - quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) con assegno postale non trasferibile tratto su Poste Italiane S.p.A. con il n. 5350280243-09;

b) - quanto ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) con assegno postale non trasferibile tratto su Poste Italiane S.p.A. con il n. 4486497649-10;

c) - quanto ad Euro 15.000,00 (quindicimila/00)



con assegno postale non trasferibile tratto su Poste Italiane S.p.A. con il n. 5350280276-03;

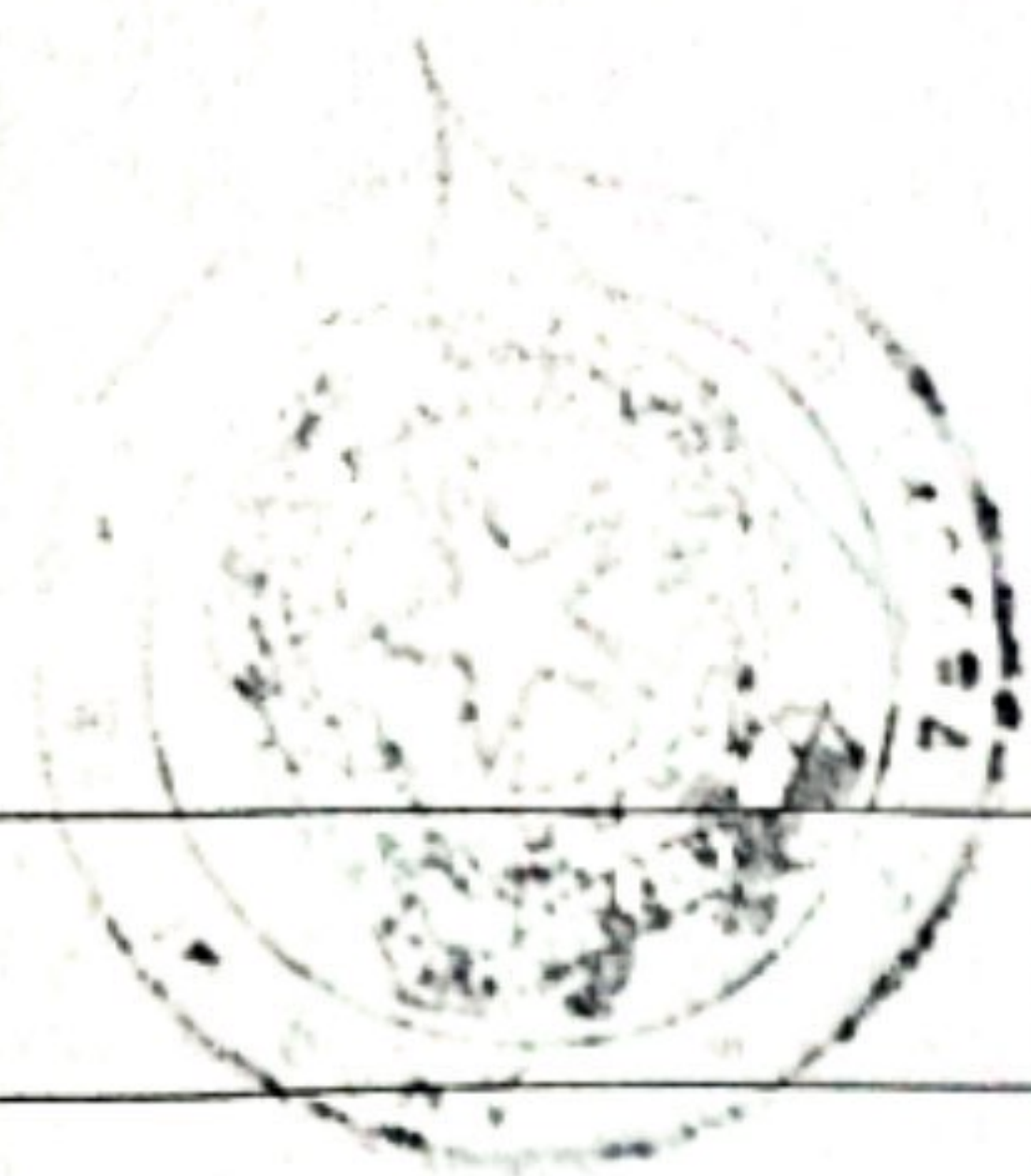
d) - quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila/00)

con assegno postale non trasferibile tratto su Poste Italiane S.p.A. con il n. 6518568453-07;

e) quanto a complessivi Euro 42.844,96 (quaranta-duemilaottocentoquarantaquattro/96) con due assegni postali non trasferibili emessi in data 14 marzo 2008 da "Poste Italiane S.p.a." traente Ansioni Iliana con i nn. 6523165436 per Euro 22.8444,96 e 6523165444 per Euro 20.000,00 all'ordine della società venditrice;

f) - quanto ai residuali Euro 180.000,00 (centotantamila/00) la parte acquirente si accolla e fa propria a partire dall'8 febbraio 2008 una quota di pari importo originario del mutuo trentennale a tasso variabile con rimborso mensile n. 013/1598215, concesso alla società venditrice dalla "Banca di Roma S.p.A." con gli atti a mio rogito citati in premessa sotto le lettere m) ed n), atti che la parte acquirente dichiara di accettare impegnandosi a pagare puntualmente le rate di ammortamento alle rispettive scadenze mensili e ad inviare copia del presente atto all'Istituto mutuante.

Per patto espresso intercorso tra le parti si stabilisce che resteranno a carico della parte acquirente



tutte le mensilità relative al mutuo accollato a partire dall'intera prima mensilità di preammortamento scaduta il 29 febbraio 2008 e che qualora le rate suddette venissero per qualsiasi ragione pagate dalla Società venditrice, la parte acquirente provvederà a rimborsarle il relativo importo entro quindici giorni dalla richiesta, restando tenuta, in caso di ritardo, al pagamento degli interessi di mora addebitati dall'Istituto mutuante ed al risarcimento di eventuali danni;

- che il saldo come sopra corrisposto comprende il maggior importo di Euro 2.930,00 (duemilanovecentotrenta/00) costituente il rimborso forfettario per allacci, per spese di erogazione e di frazionamento del mutuo, per la polizza assicurazione incendi, nonché per il fondo condominiale tutto regolarmente documentato;

- che il presente contratto è stato concluso con l'intervento della "IMMOBILDREAM S.p.A." con sede in Roma, Via Dora n. 2, partita I.V.A. 02011401003, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Roma - Ruolo Mediatori con il n. 1769/1 in persona del Presidente Roberto Carlino, nato a Roma il 16 dicembre 1954, iscritto presso la C.C.I.A.A. di Roma - Ruolo Agenti di Affari e Mediazione con il n. 2888/1, nella sua qualità di agente



monomandatario incaricata di procurare le vendite delle unità immobiliari in oggetto, la quale, a titolo di provvigione dalla società venditrice percepirà un importo pari al 3% del prezzo di cui sopra, e nulla deve percepire dalla parte acquirente per l'attività di mediazione da essa svolta.

La società venditrice, come sopra rappresentata, rilascia quietanza di avvenuto pagamento del corrispettivo sopra citato, rinunciando all'ipoteca legale con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 5

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la buona proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, per averlo edificato a sua completa cura e spese sull'area acquistata con atto a mio rogito in data 27 aprile 2006 rep.n. 26713, richiamato in premessa sotto la lettera a) dalla Signora Carolina Maria o Maria Carolina Bonifacio, nata a Ribera il 13 agosto 1920 alla quale a sua volta pervenne con atto di compravendita a rogito Notaio Angelo Angotti di Roma in data 30 gennaio 1950, rep.n. 35898/2989, registrato a Roma in data 20 febbraio 1950 al n. 9808 vol. 776, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 in data 12 febbraio 1950 al n. 2507 di formali-



tà e successivo atto di divisione a rogito Notaio Antonio De Pascale, coadiutore temporaneo del Notaio Angelo Angotti di Roma in data 8 settembre 1959, rep.n. 37461, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3 in data 14 settembre 1959 al n. 18173 di formalità.

La società venditrice garantisce altresì la libertà di quanto venduto da pesi e vincoli di sorta, tasse ed imposte arretrate dirette ed indirette, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle trascrizioni per i consueti atti d'obbligo e servitù resesi necessarie per il rilascio del permesso di costruire e per ottenere la fornitura degli allacci alle reti dei pubblici servizi da parte dei rispettivi enti erogatori, nonchè ad eccezione dell'ipoteca iscritta in data 13 dicembre 2006 al n. 39368 di formalità, a favore della Banca di Roma S.p.A. a garanzia del mutuo come sopra accollato al precedente art. 4 lettera f).

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 utili ed oneri.



Art. 7

Ai fini della consegna e fermo l'obbligo della società venditrice di compiere le opere necessarie, la porzione immobiliare compravenduta si considera ultimata anche se devono essere ancora effettuate alcune opere di sistemazione esterna a servizio degli edifici; pertanto la società venditrice si riserva il diritto di occupare gratuitamente le parti comuni e le aree scoperte con macchinari, attrezzature e persone, fino alla vendita dell'ultima unità immobiliare del complesso.

Art. 8

La società venditrice curerà a proprie spese l'espletamento delle pratiche necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità già richiesto in data 7 febbraio 2008 prot.n. 8815 e del certificato di prevenzione incendi per le autorimesse di ciascun fabbricato, già richiesto presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La società venditrice garantisce fin d'ora l'attuale idoneità dell'immobile all'ottenimento del certificato di abitabilità purché successivamente alla data odierna non siano apportate modifiche in particolare all'attuale consistenza e destinazione.

Art. 9



Rimane pertanto espressamente attribuita alla parte acquirente ogni e qualsiasi responsabilità sia civile che penale in merito a lavori di modifica che eventualmente venissero eseguiti nelle porzioni d'immobile compravendute in epoca posteriore alla consegna.

La parte acquirente inoltre esonera la società venditrice da qualunque responsabilità o danno che possa derivare dal non perfetto funzionamento dell'impianto fognario, se dovuto a cattivo uso del medesimo e comunque per cause derivanti da terzi.

Art. 10

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

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 4 febbraio 2008 prot.n. 8006.

La parte acquirente 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.

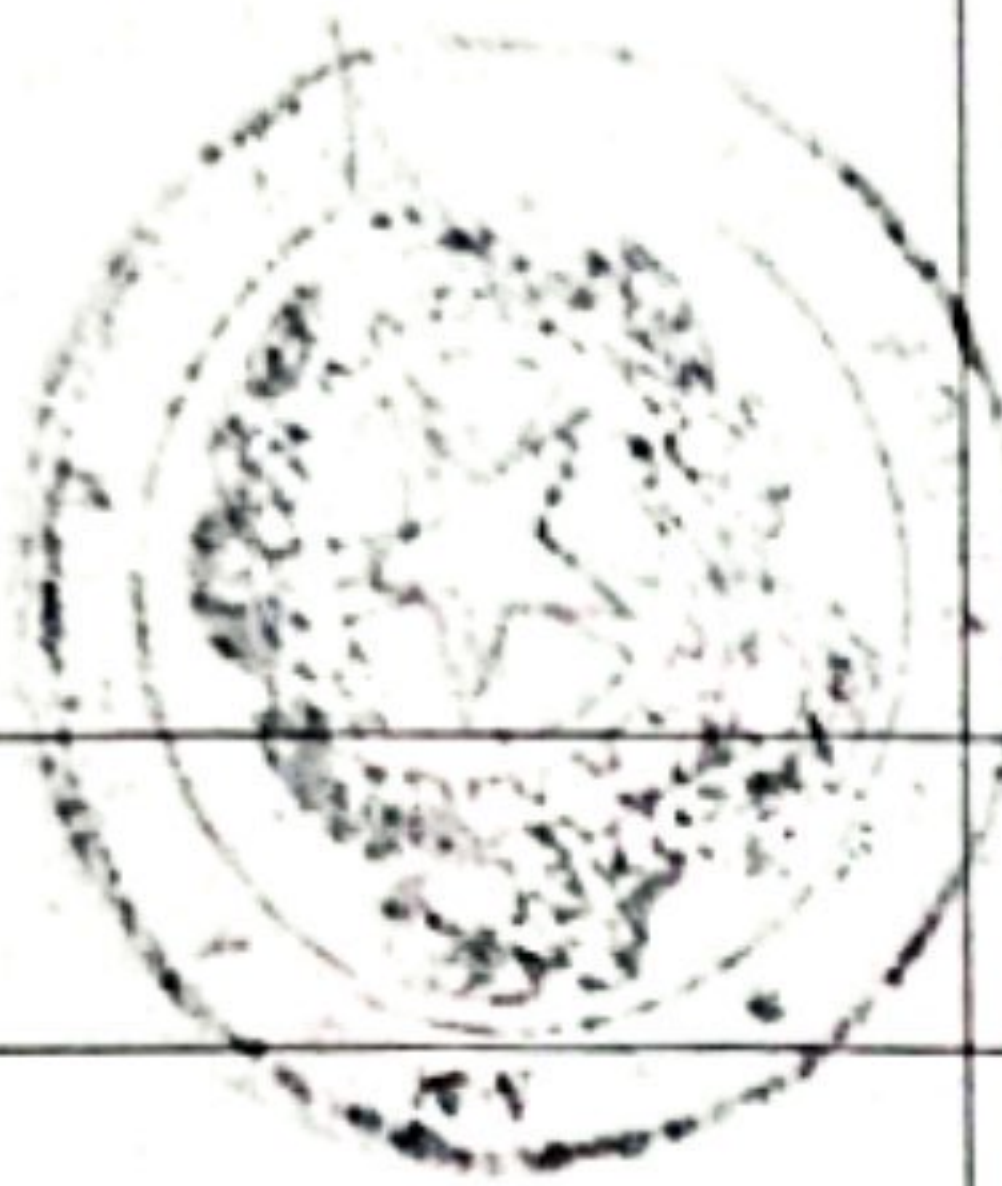


Al riguardo la parte acquirente, previa ammonizione di me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 D.P.R.

28 dicembre 2000 n. 445,

dichiara:

- di essere residente in Comune di Roma;
- di non essere titolare esclusiva del diritto di proprietà, usufrutto, uso e/o abitazione su altre case di abitazione site nel territorio del Comune di Roma;
- 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 essa 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, come conferma il rappresentante legale della società vendi-



trice;

- che in caso di cessione a qualunque titolo dell'im-
mobile in oggetto, prima del decorso di un quinquennio
dalla data odierna, sarà tenuta a corrispondere una
sanzione 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 ap-
partamento da adibire a "prima casa" entro e non oltre
il termine essenziale di un anno dal giorno del ritra-
sferimento, 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
alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono,
alle ore 17,30.

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

F.to Ottavia Zanzi

Federico Frattari

Guido Gilardoni Notaio