



Repertorio n. 469	Raccolta n. 338	
-----COMPRAVENDITA-----		
-----REPUBBLICA ITALIANA-----		
L'anno duemilaundici il giorno ventitre del mese di marzo.-----		REGISTRATO AD
In Marino, nel mio studio.-----		ALBANO LAZIALE
Innanzi a me Avv. Cesare VOCATURO, Notaio in Marino, con studio ivi alla		IL <u>12/04/2011</u>
Via G.G. Belli n. 15, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di		AL N° <u>2665</u>
Roma, Velletri e Civitavecchia, -----		SERIE <u>IT</u>
-----si sono costituiti-----		CON EURO <u>3818,00</u>
1) la Società EDIFICA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA'		Trascritto presso
LIMITATA, con sede in Palestrina, Strada Statale 155 Km 69,300, capitale		l'Ufficio del Territo-
sociale Euro 10.000,00 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e		rio di <u>ROMA2</u>
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 08954761006;		il <u>13/04/2011</u>
R.E.A. 1128857, con durata indeterminata,-----		N. <u>19410</u> R.G.
in persona dell'Amministratore Unico e Legale rappresentante -----		N. <u>12099</u> R.F.
BOCCUCCIA Fabiola, nata a Roma il giorno 6 luglio 1961, e domiciliata per		
la carica presso la sede sociale,-----		
autorizzata al presente atto giusta poteri da statuto;-----		
2) la Società AZIENDA SERVIZI PUBBLICI S.P.A., con sede in Ciampino,		
Largo Felici Armati n. 1, capitale sociale Euro 10.000.000,00 interamente		
versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle		
Imprese di Roma 02315031001, R.E.A. 864634, con durata fino al 31 dicem-		
bre 2050,-----		
in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale		
rappresentante -----		

PADUANO Franco, nato a Cagliari il giorno 26 agosto 1963, e domiciliato per la carica presso la sede sociale,-----

autorizzato al presente atto giusta poteri da statuto e giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 marzo 2011.-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue.-----

Art. 1) - CONSENSO ED OGGETTO-----

Con il presente atto, con ogni garanzia di fatto e di diritto, la Società **EDIFICA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla Società **AZIENDA SERVIZI PUBBLICI S.P.A.**, che, come sopra rappresentata, in buona fede accetta ed acquista, la **piena proprietà** del seguente cespite facente parte del complesso immobiliare in Palestrina, Via Prenestina Nuova, e precisamente:-----

- locale commerciale al piano terra da destinare a farmacia della estensione di circa metri quadrati 200 (duecento),-----

confinante con immobili in catasto particella 644 subalterni 537, 552 e 551;---
riportato nel Catasto Fabbricati, Comune di **Palestrina**, al **foglio 28**, **particella**

la 644 sub 563 (ex particella 644 sub 2), cat. C/1, Rendita Euro 2.169,12, Via Prenestina Nuova, p. T, interno A2, lotto C2;-----

si precisa che il fabbricato in oggetto insiste su area riportata nel Catasto Terreni al foglio 28, particella 644 [ex particella 575 (che comprende le particelle

574, 580, 581, 568, 569, 570 e 571) già particella 453, originata dalla particella 71 (che comprende la particella 332)].-----

Detto immobile risulta catastalmente intestato alla parte venditrice, e detta intestazione risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;-----



BOCCUCCIA Fabiola, quale rappresentante della parte intestataria del cespite in oggetto, dichiara:-----

a) che i dati di identificazione catastale della unità urbana in oggetto, e sopra riportati, corrispondono alla planimetria depositata in catasto a cui le parti fanno espresso riferimento, e che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa e concorde volontà dei componenti;-----

b) e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.-----

La presente vendita, salvo quanto in seguito precisato, viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto alienato, comprende tutte le opere ed arredi necessari per l'attività di farmacia, e tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni, nulla escluso od eccettuato, nonché la proporzionale quota di proprietà sulle parti che siano comuni per legge o per destinazione;-----

le parti, come sopra rappresentate, precisano che tutti i lavori e gli interventi necessari per rendere l'immobile in oggetto idoneo al materiale svolgimento dell'attività di farmacia rimangono a cura e spese della parte venditrice.-----

Art. 2) - PREZZO-----

Le parti mi dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato fissato e stabilito di comune accordo tra loro nella complessiva somma di Euro 778.000,00 (settecentosettantottomila virgola zero zero) più I.V.A. come per legge.-----

BOCCUCCIA Fabiola, quale rappresentante della Società venditrice, e PADUANO Franco, quale rappresentante della Società acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del d.p.r. n. 445 del 28 dicembre 2000, e previo richiamo

	sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del detto d.p.r. n. 445 per le ipotesi di
	falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di ac-
	certamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa
	applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, di-
	chiarano avanti a me Notaio le seguenti analitiche modalità del pagamento del
	corrispettivo della vendita:-----
	- Euro 84.000,00 (ottantaquattromila virgola zero zero) mediante bonifico
	bancario effettuato in data 22 febbraio 2011 tramite la Banca Popolare di Mi-
	lano sul conto corrente indicato dalla parte venditrice avente le seguenti coor-
	dinate bancarie: IBAN IT40I0871639320000001057141;-----
	- Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) mediante bonifico
	bancario effettuato in data odierna tramite la Banca Popolare di Milano sul
	conto corrente indicato dalla parte venditrice avente le seguenti coordinate
	bancarie: IBAN IT40I0871639320000001057141;-----
	- Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) mediante bonifico bancario
	effettuato in data odierna tramite la UniCredit sul conto corrente indicato dal-
	la parte venditrice avente le seguenti coordinate bancarie: IBAN
	IT40I0871639320000001057141;-----
	- Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) verranno pagati senza inte-
	ressi entro e non oltre 30 (trenta) giorni da oggi;-----
	- Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) verranno pagati senza inte-
	ressi entro e non oltre 60 (sessanta) giorni da oggi;-----
	- Euro 96.000,00 (novantaseimila virgola zero zero) verranno pagati senza in-
	teressi entro e non oltre la data di consegna materiale dell'immobile in ogget-
	to;-----



- Euro 33.600,00 (trentatremilaseicento virgola zero zero) verranno pagati

senza interessi entro e non oltre la data di avvenuto collaudo definitivo ed ot-

tenimento di tutte le autorizzazioni previste per legge per l'apertura della far-

macia comunale di Palestrina;-----

la parte venditrice, come sopra rappresentata, nell'accusare ricezione della

predetta complessiva somma di Euro 684.000,00 (seicentoottantaquattromila

virgola zero zero), ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo; costituirà

quietanza del residuo prezzo di Euro 249.600,00

(duecentoquarantanovemilaseicento virgola zero zero) l'accredito sul conto

corrente indicato dalla parte venditrice.-----

Art. 3) - POSSESSO-----

La parte acquirente viene immessa sin da ora nel possesso legale di quanto

acquistato, con ogni effetto utile ed oneroso, mentre verrà immessa nel pos-

sesso materiale entro e non oltre il trentuno maggio duemilaundici.-----

Le parti, come sopra rappresentate, pattuiscono espressamente che rimangono

a carico della parte venditrice gli oneri condominiali relativi a delibere adotta-

te sino alla data di consegna materiale dell'immobile in oggetto, e sono a cari-

co della parte acquirente quelli deliberati in data successiva.-----

Art. 4) - GARANZIA-----

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce la proprie-

tà e disponibilità di quanto alienato e la libertà dello stesso da contratti di lo-

cazione, vincoli, pesi reali, diritti di prelazione, iscrizioni e trascrizioni pre-

giudizievole e privilegi fiscali;-----

si fa menzione di:-----

- atto d'obbligo edilizio trascritto a Roma 2 in data 23 settembre 2009 al n.

31238 di R.P., avente ad oggetto il vincolo di destinazione dell'immobile in oggetto a farmacia "we care";-----

- atto d'obbligo edilizio trascritto a Roma 2 in data 27 gennaio 2006 al n. 2511 di R.P., finalizzato al rilascio del permesso di costruire.-----

La medesima parte venditrice garantisce, inoltre, espressamente la parte acquirente in ordine alla conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti di cui all'art. 1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico del 22 gennaio 2008, n. 37 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008), ed esistenti nell'immobile in oggetto.-----

Art. 5) - PROVENIENZA-----

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara:-----
- che il terreno in Palestrina, in catasto 28, particelle 575, 574, 580, 581, 568, 569, 570 e 571, è a lei pervenuto con l'atto di vendita per Notar Giuseppe Valente di Palestrina del giorno 11 aprile 2006, repertorio n. 118792/32414, regolarmente registrato a Palestrina, e trascritto a Roma 2 in data 5 maggio 2006 al n. 15303 di R.P.;-----

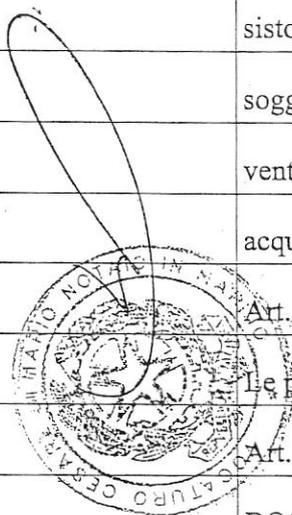
- e che per le provenienze donative in favore della propria dante causa non esistono i presupposti per eventuali azioni di quanto sono state effettuate da soggetti privi di legittimari, assumendo, comunque, a proprio carico ogni eventuale conseguenza ad esse inerenti, obbligandosi a tenere indenne la parte acquirente dagli effetti di eventuali azioni di restituzione.-----

Art. 6) - IPOTECA LEGALE-----

Le parti, come sopra rappresentate, rinunziano all'ipoteca legale.-----

Art. 7) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE-----

BOCCUCCIA Fabiola, quale rappresentante della Società venditrice



EDIFICA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del d.p.r. n. 445 del 28 dicembre 2000, e

previo richiamo sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del detto d.p.r. n. 445

per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara

avanti a me Notaio:-----

- che il cespite in oggetto, unitamente al complesso immobiliare di cui fa par-

te, è stato costruito giusta il seguente provvedimento rilasciato dall'Autorità

competente del Comune di Palestrina:-----

permesso di costruire n. 7 del 26 gennaio 2006;-----

- che è stato oggetto di successivi interventi edilizi giusta il seguente provve-

dimento rilasciato dall'Autorità competente del Comune di Palestrina:-----

permesso di costruire n. 106 del 23 settembre 2009;-----

- che per la realizzazione di una diversa distribuzione interna, al fine di ospita-

re la nuova farmacia comunale, è stata presentata una segnalazione certificata

di inizio attività in data 23 febbraio 2011, protocollo n. 3305;-----

- che successivamente non sono stati effettuati altri interventi edilizi o di mu-

tamento di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di concessio-

ni, permessi, autorizzazioni, denunce di inizio attività o segnalazioni certifi-

cate di inizio attività ;-----

- che l'immobile in oggetto è conforme ai progetti depositati in Comune;-----

- che l'originaria agibilità è stata rilasciata con certificato n. 65 del 3 ottobre

2007, protocollo n. 14340; in merito all'eventuale richiesta di agibilità conse-

guente agli interventi edilizi successivi, ogni attività inerente la parte edilizia

e costruttiva degli interventi rimane a cura e spese della parte venditrice, men-

tre ogni attività inerente la destinazione a farmacia sarà a cura e spese della

parte acquirente.-----

Ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche ed integra-

zioni, la EDIFICA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA'

LIMITATA, come sopra rappresentata, mi dichiara di aver dotato del prescrit-

to attestato di certificazione energetica l'immobile alienato.-----

Art. 8) - SPESE-----

Le spese del presente atto e sue conseguenziali cedono a carico della parte ac-

quirente.-----

Art. 9) - DICHIARAZIONI FISCALI-----

Le parti, come sopra rappresentate, dichiarano:-----

- che il loro domicilio fiscale ed il loro numero di codice fiscale corrispondo-
no a quelli sopra indicati;-----

- che il presente atto è soggetto ad I.V.A., in quanto trattasi di cessione di por-
zione di fabbricato strumentale effettuata, entro quattro anni dalla data di ul-
timazione della costruzione, dall'impresa costruttrice della stessa;-----

- e che la fattura I.V.A. a saldo è stata emessa in data odierna.-----

BOCCUCCIA Fabiola, quale rappresentante della Società venditrice

EDIFICA IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

e PADUANO Franco, quale rappresentante della Società acquirente

AZIENDA SERVIZI PUBBLICI S.P.A., ai sensi e per gli effetti dell'art. 47

del d.p.r. n. 445 del 28 dicembre 2000, e previo richiamo sulle sanzioni penali

di cui all'art. 76 del detto d.p.r. n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di di-

chiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento dell'am-

ministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso

di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ognuno per sé, dichia-



rano avanti a me Notaio che non si sono avvalsi di un mediatore.-----

Di ciò io Notaio ho formato il presente atto, scritto parte con sistema elettronico e parte a mano da me medesimo, sottoscritto a norma di legge, previa lettura di esso da me Notaio datane alle parti, che da me interpellate lo approvano e confermano.-----

Sottoscritto alle ore diciotto e minuti dieci.-----

Consta di tre fogli scritti per pagine otto e parte della nona sin qui.-----

Firmato: Boccuccia Fabiola, Paduano Franco, Cesare Vocaturo Notaio,

Sigillo.-----

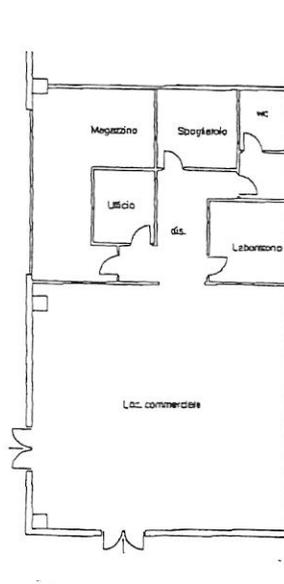
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. <u>RM0283888</u> del <u>02/03/2011</u> Planimetria di u.f.u. in Comune di Palestrina Via Prenestina Nuova civ. SNC	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 28 Particella: 644 Subalterno: 563	Compilata da: Busca Francesco Iscritta all'albo: Architetti Prov. Roma N. 18032

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA
LOCALE COMMERCIALE - H= 5.50

ALLEGATO "A"
repertorio n° 968
raccolta n° 338



Data: 23/03/2011 - n. T393127 - Richiedente: VCTCSR72H07F839C
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti



[Handwritten signature]

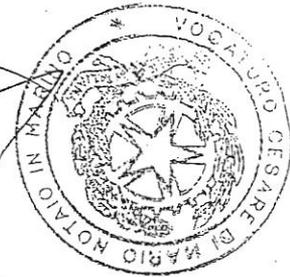
[Handwritten signature]



Certifico io sottoscritto Avv. Cesare VOCATURO, Notaio in Marino, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia composta di cinque fogli ed un mezzo foglio è conforme all'originale, debitamente sottoscritto, depositato nei miei atti, e si rilascia per uso consentito.

Marino, *13 Aprile 2004*

[Handwritten signature]



s
to
C
R.]