



ATLANTE - CERASI
STUDIO NOTARILE ASSOCIATO

Repertorio N. 66954

Raccolta N. 34786

COMPRAVENDITA DI TERRENO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventiquattro del mese di novembre

(24 novembre 2022)

in Roma, Piazzale di Porta Pia n.121;

avanti a me Dr. Nicola Atlante Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile di Roma

sono presenti:

parte venditrice

"IMMOBILIARE PALMIERO F. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede a Pomezia, via Honduras 8, registro imprese, codice fiscale e partita Iva 06955591000, capitale euro 93.000,00 i.v., iscritta nel registro imprese di Roma il 22 febbraio 2002

rappresentata da

Marie Michelina Bordes, nata a Mont de Marsan Landes il 10 giugno 1947, domiciliata presso la sede, che dichiara di agire quale amministratore unico e legale rappresentante, in base ai poteri attribuiti dal vigente statuto e dalla delibera dell'assemblea dei soci del 14 ottobre 2022, adottata ai fini dell'art. 2479 c.c. secondo comma numero 5, qui allegata sub A;

parte acquirente

"AMA S.P.A."

con unico azionista, sottoposta a direzione e coordinamento del Comune di Roma, sede a Roma, via Calderon de la Barca 87, registro imprese, codice fiscale e partita Iva 05445891004, capitale euro 214.385.185,00 i.v., iscritta nel registro imprese di Roma il 19 febbraio 1996

rappresentata da

Daniele Pace, nato a Roma il 20 luglio 1959, domiciliato presso la sede, che dichiara di agire quale presidente del consiglio d'amministrazione e legale rappresentante, in base ai poteri attribuiti dal vigente statuto, dalla delibera del Consiglio d'amministrazione del 18 ottobre 2022 e dalla delibera dell'assemblea ordinaria del 20 ottobre 2022 qui allegate sub B e sub C.

Della identità personale di essi comparenti io Notaio sono certo.

Tra le parti si conviene quanto segue

...ART.1... - (Oggetto del contratto) "IMMOBILIARE PALMIERO F. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" vende a "AMA S.P.A." che compra la piena proprietà del terreno in Comune di Roma località Santa Palomba via Ardeatina km 23,600, con destinazione urbanistica risultante dai CDU appresso allegati "città da ristrutturare" e "città della trasformazione", della superficie di complessivi catastali mq. 99.779 confinante con via Ardeatina, particelle 662, 17,

Registrato a Roma 5

il 25/11/2022

N. 13786

Serie 1/T

Esatti Euro 60900

P.le di Porta Pia, 121
00198 Roma
Tel. 0644250157
Fax 0644250130

Email: atlante.cerasi@notariato.it

674, salvi altri e distinto nel Catasto terreni del comune di Roma alla sezione C, nel Foglio 1186, particelle:

- 105, mq. 192;
- 673, mq. 15.654 (ex 369 parte);
- 560, mq. 15.250 (ex 369 parte);
- 561, mq. 9.000 (ex 369 parte);
- 818, mq. 46.128 (ex 16 parte);
- 819, mq. 5.780 (ex 16 parte);
- 820, mq. 3.020 (ex 16 parte);
- 821, mq. 4.480, (ex 16 parte);
- 822, mq. 275 (ex 16 parte).

La parte venditrice mi consegna la mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "D", dichiarando che il terreno oggetto di compravendita è quello ivi evidenziato con perimetro rosso.

La compravendita è fatta a corpo con annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive.

...ART.2... - (Garanzie di proprietà e libertà da gravami e regolarità urbanistico-edilizia) Parte venditrice volendo essere tenuta per l'evizione, garantisce a parte acquirente che il venduto:

a

è di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità in virtù di:

- acquisto delle particelle 16 e 105 nei confronti di Marco Maiolatesi, Stefano Maiolatesi, Anna Antonia Centola, con atto di compravendita notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 5 aprile 2002 rep. 59892 reg.to a Roma I il 23 aprile 2002 e trascritto a Roma I il 24 aprile 2002 form. 28981, poi rettificato con atto con atto stesso notaio del 7 novembre 2011 rep. 81365 trascritto a Roma I il 9 novembre 2011 form. 79285;
- acquisto della particella 369 con maggior consistenza nei confronti di Celestica Italia società a responsabilità limitata con atto di compravendita notaio Carlo Federico Tuccari di Roma del 18 dicembre 2002 rep. 61689 reg.to a Roma I il 3 gennaio 2003 e trascritto a Roma I l'8 gennaio 2003 form. 878, poi annotato di quietanza il 28 febbraio 2007 form. 19134, garantendo che la dante causa era a sua volta proprietaria da epoca anteriore al ventennio;

b

è libero da pesi, vincoli, oneri e privilegi fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione di qualsiasi tipo spettanti a soggetti terzi, fatta eccezione per:

- vincoli archeologici di cui alla relazione Geco S.r.l. del 2 settembre 2022 commissionata dalla Parte Acquirente;
- vincoli derivanti dalla appartenenza al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina di cui alla lettera del 15 ottobre 2019 spedita a Parte Venditrice, ben nota a Parte

Acquirente;

- servitù trascritta a favore di Enel Distribuzione società per azioni il 9 agosto 2003 form. 50079;
- atto d'obbligo trascritto a favore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma Latina il 31 gennaio 2005 form. 8029;

c

non è mai stato percorso dal fuoco.

Parte venditrice garantisce infine a parte acquirente d'aver pagato ogni onere, tassa, imposta relativa al terreno oggetto di compravendita e che non c'è altro da pagare. In ogni caso qualsiasi pagamento riferibile ad epoca anteriore alla data di oggi farà carico a parte venditrice.

...ART.3... - (Prezzo e modalità di pagamento) Dichiarano le parti di aver convenuto il prezzo in euro [redacted] e/00) oltre Iva in regime di split payment, nella misura di legge.

Le parti, debitamente informate da me Notaio, dichiarano di volersi avvalere del meccanismo del c.d. "deposito prezzo" di cui al comma 63 lettera c) della legge 147 del 2013. L'incarico come appresso conferitomi non sarà modificabile se non previo accordo scritto intervenuto tra entrambe le parti. Nel caso in cui tale modifica non fosse perfezionata dalle parti in mia presenza, l'accordo di modifica dovrà essere autenticato da altro Notaio.

Stante quanto precede io Notaio attesto di avere ricevuto l'intero prezzo di euro [redacted] unitamente agli importi dei tributi degli onorari e delle altre spese del presente atto, mediante bonifico effettuato dalla parte acquirente in data 23 novembre 2022 sul mio cc dedicato, con l'espresso incarico, conferitomi da entrambe le parti, di bonificare tale importo in favore della parte venditrice sul cc alla stessa intestato presso Unicredit iban IT 77P 02008 22006 000400150832 solo una volta trascritto - entro e non oltre 5 giorni lavorativi da oggi, esclusi dunque dal conteggio il sabato e la domenica e i giorni festivi - il presente atto nei RR.II di Roma I e dopo avere verificato l'assenza di eventuali gravami e formalità pregiudizievoli.

Nel caso in cui risultassero iscritte ipoteche e/o trascritti atti pregiudizievoli precedenti rispetto alla trascrizione del presente atto, le parti fin da ora mi incaricano di trattenerne il suddetto deposito sul mio conto dedicato fino a che non avrò ricevuto in alternativa o un provvedimento passato in giudicato emesso dalla autorità giudiziaria che indichi a me Notaio il da farsi o un accordo scritto raggiunto dalle parti a mezzo di congiunta loro dichiarazione scritta resa in mia presenza ovvero autenticato da altro Notaio, che indichi a me Notaio il da farsi.

Le spese per il deposito prezzo fanno carico alla parte acquirente.

La documentazione bancaria comprovante lo svincolo del prezzo depositato in favore del venditore, per patto espresso, costituirà prova e quietanza dell'avvenuto pagamento.

Con riferimento all'art. 35 DL 223/2006 convertito con L. 248/2006, in via sostitutiva di atto di notorietà le parti - consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - dichiarano che i pagamenti a titolo di prezzo come sopra già eseguiti sono stati effettuati con le analitiche modalità sopra descritte.

Con riferimento all'art. 35 DL 223/2006 convertito con L. 248/2006, come modificato dal comma 48 della L. 296/2006, in via sostitutiva di atto di notorietà, ciascuna parte, per quanto di sua competenza - consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false, dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati - dichiara di essersi avvalsa del mediatore Gruppo Me.Ci. - s.r.l. legale rappresentante Andrea Meschini, sede Roma piazza Farnese 44, partita Iva 05437651002, Rea RM - 890834, la quale società percepirà in base a separati accordi intervenuti con le parti a titolo di provvigione e rimborso spese:

- da parte della società venditrice la complessiva somma di euro [redacted] oltre Iva, detratta la ritenuta d'acconto, nella misura di legge;

- da parte della società acquirente la complessiva somma di euro [redacted] oltre Iva in regime di split payment, detratta la ritenuta d'acconto, nella misura di legge.

I pagamenti avverranno con sistemi consentiti dalla legge.

...ART.4... - (Rinuncia all'ipoteca legale) Parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

...ART.5... - (Decorrenza rendite ed oneri e possesso) Da oggi rendite ed oneri sono a profitto e carico di parte acquirente che dichiara di ben conoscere quanto comprato per averlo fatto valutare e verificare dai propri tecnici di sua fiducia, Geco S.r.l. e Geometra Linari.

Con il presente parte acquirente è immessa nel materiale possesso di quanto comprato libero da persone e cose.

...ART.6... - (Dichiarazioni "edilizie/urbanistiche") Parte venditrice mi esibisce due certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune competente il 2 agosto 2022 e il 25 agosto 2022 che allego sub "E" ed "F" al presente atto e dichiara che da tali date di rilascio ad oggi non vi sono state modifiche degli strumenti urbanistici.

...ART.7...- (Ripartizione spese - Notizie per gli uffici)
Sono a carico di parte acquirente le spese del presente e dipendenti.

Parte venditrice dichiara:

- di essere soggetto IVA;
 - che trattasi di vendita di terreno edificabile;
- onde la presente cessione è obbligatoriamente soggetta a iva con l'aliquota del 22% e ad imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale, in regime di split payment ai sensi dell'art. 17 ter del DPR 633 del 1972, modificato dal D.L. 24 aprile 2017 n. 50 convertito con modificazioni nella Legge 21 giugno 2017 n. 96.

...ART.8... - (Data di aggiornamento delle visure ipotecarie e dispensa lettura allegati) I comparenti:

- dichiarano di sapere che il presente atto è stipulato sulla base di visure ipotecarie aggiornate alla data del 24 novembre 2022;
- mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di ben conoscerlo.

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno su nove pagine e fin qui della decima di tre fogli, prima delle firme ho dato lettura ai comparenti che lo approvano.

Sottoscritto alle ore 16,45.

F.ti: Marie Micheline BORDES - Daniele PACE - dr. Nicola ATLANTE, Notaio.

Segue copia degli allegati A, B, C, D, E ed F firmati a norma di legge.