

00193 ROMA - VIA ALBERICO II, 35 PARIDE MARINI ELISEI NOTAIO IN ROMA TEL. 06.68301100 (Ricerca Automatica) - FAX. 06.6832269



PARIDE MARINI ELISEI
NOTAIO

REPERTORIO N.RO 19121

RACCOLTA N.RO 4159

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno due del mese di maggio.

(02.05.2005)

In Roma, nel mio studio, in Via Alberico II n. 35.

Innanzi a me Prof. Paride MARINI ELISEI, Notaio in Roma,

iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma,

Velletri e Civitavecchia,

Ufficio di Atto
PROTOCOLLO
04 LUG. 2005
Destin. Num.
Firma Firma

SONO PRESENTI

- "parte venditrice" la signora:

DI SALVO Maria Teresa, nata a Roma il 14 gennaio 1953,

residente in 00151 Roma, Via Adolfo Gandiglio n. 56,

imprenditrice, codice fiscale DSL MTR 53A54 H501T;

18951

- "parte acquirente":

"ELEFANTE IMMOBILIARE - S.r.l.", con sede in 00125 Roma, Via

Pindaro n. 28/N, capitale sociale Euro 25.000,00

(venticinquemila virgola zero zero) interamente versato,

avente codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro

delle Imprese di Roma 07554291000, iscritta al Repertorio

Economico Amministrativo - R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di

Roma al numero 1039851, in persona del Presidente del

Consiglio d'Amministrazione e Legale Rappresentante, signor

PUGGIONI Massimiliano, nato a Pomezia il 6 gennaio 1976,

imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede della



società in 00125 Roma, Via Pindaro n. 28/N, il quale dichiara di intervenire al presente atto in forza dei poteri a lui spettanti per legge e per Statuto, e giusta delibera del Consiglio d'Amministrazione della società in data 30 aprile 2005, che in estratto autentico di me Notaio in data odierna Rep. n. 19120, dal relativo libro, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per farne parte integrante e sostanziale.

Detti comparenti, noti fra loro, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, dichiarano preliminarmente:

- di rinunciare espressamente e di comune accordo fra loro, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni;
- che i domicili e codici fiscali delle parti, nonché gli altri dati identificativi della società acquirente, sono quelli sopra riportati;
- che la predetta società è di nazionalità italiana e che la richiamata delibera consiliare non è stata revocata nè venuta in alcun modo meno;
- ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 e dell'articolo 2659 del codice civile, che la parte venditrice è di stato civile attualmente coniugata in regime di separazione dei beni ma nubile al momento dell'acquisto di quanto in oggetto;
- che nel corso del presente atto la locuzione "parte venditrice" identifica a tutti gli effetti la signora DI SALVO Maria Teresa, mentre la locuzione "parte acquirente"



...ifica a tutti gli effetti la società "ELEFANTE
IMMOBILIARE - S.r.l..".

...tto ciò dichiarato preliminarmente, a fare parte integrante
e sostanziale del presente atto, i comparenti, in proprio ed
in rappresentanza come sopra,

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1) CONSENSO ED OGGETTO - La signora DI SALVO Maria
Teresa, con le più ampie garanzie di legge e senza riserva o
limitazione alcuna,

vende e trasferisce

alla società "ELEFANTE IMMOBILIARE - S.r.l.", con sede in
Roma, che, in persona come sopra,

accetta e compra

il seguente immobile sito in Comune di Anzio (RM), località
"Gallinara", e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale di are
dodici (Ha 0.12.00), confinante con: Via delle Fresie, Via
degli Astri, particelle (40) e (42) del foglio (42), salvo altri.

DATI CATASTALI: Il suddetto appezzamento di terreno risulta
censito al Catasto dei Terreni del Comune di Anzio (RM), alla
Partita 12334, correttamente in ditta alla parte venditrice,
al foglio (42), particella (41), pascolo di classe 3, Ha
(00.12.00), reddito dominicale Euro 0,25, reddito agrario Euro
0,19.

La parte acquirente, in persona come sopra, si dichiara ben



conscia che il fondo in oggetto ha accesso sia da Via delle
Fresie sia da Via degli Astri e non è intercluso.

La parte venditrice e la parte acquirente convengono che
eventuali errori o inesattezze nella descrizione della
consistenza, della ubicazione, dei confini e degli estremi
catastali del bene in oggetto non possano mai dar luogo ad
impugnative od a revisione del prezzo convenuto.

Le parti, in proprio ed in persona come sopra, si danno
reciproco atto che il terreno in oggetto è edificabile
conformemente alle prescrizioni urbanistiche vigenti per il
Comune di Anzio.

ARTICOLO 2) STATO DI FATTO E DI DIRITTO - La vendita è fatta
ed accettata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e
di diritto in cui quanto in oggetto oggi si trova, ben noto
alla parte acquirente che lo accetta, con la clausola "a
cancello chiuso", con tutti i diritti, le azioni, le ragioni,
accessioni ed accessori, pertinenze, dipendenze ed adiacenze,
con le servitù attive e passive, se e dove esistenti, nonché
accrescimenti, annessi e connessi, e con tutti gli usi ed i
diritti, gli obblighi, le azioni e le ragioni inerenti, così
come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di
possedere, nulla escluso od eccettuato.

ARTICOLO 3) GARANZIE - La parte venditrice, anche ai sensi e
per gli effetti delle vigenti norme sul regime patrimoniale
della famiglia, garantisce l'assoluta proprietà di quanto

2/20

E FRESIE



forma oggetto della presente compravendita e la sua libertà da vincoli, canoni, anche enfiteutici, oneri, anche reali, arretrati di imposte e tasse, pendenze, accertamenti o pagamenti tributari in corso, privilegi fiscali, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, diritti o pretese di terzi in genere, in particolare la libertà ed il non assoggettamento ai diritti di prelazione agraria di cui alle leggi 26 maggio 1965 n.ro 590, 14 agosto 1971 n.ro 817, D.Lgs. 29 marzo 2004 n.ro 99, e loro successive, volendo rispondere come per legge in caso contrario e sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità, molestia o danno.

In particolare, la parte venditrice dichiara e garantisce, assumendo ogni responsabilità per il caso contrario, che l'appezzamento di terreno in oggetto non è gravato da usi civici di sorta o da diritti di promiscuo godimento nè da diritti o situazioni dominicali di concedenti ed è senz'altro liberamente alienabile e di non aver personalmente stipulato atti d'obbligo o di asservimento urbanistico.

ARTICOLO 4) DICHIARAZIONI RESE AL NOTAIO ROGANTE E RECEPITE

IN ATTO -

A) NORMATIVA EDILIZIA - URBANISTICA - La parte venditrice, signora **DI SALVO Maria Teresa**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.ro 380, esibisce il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Anzio - Servizio



Complesso Politiche per il Territorio e per esso dal
Responsabile - in data 14 aprile 2005 (Prot. U.T.C. n. 650
del 31 marzo 2005 - Prot. n. 15602 del 30 marzo 2005) dal
quale si evince che la particella 41 del foglio 42 del
Catasto Terreni del Comune di Anzio in base alla Variante
Generale al P.R.G., approvata con Delibera Regionale n. 1259
del 17 dicembre 2004, ricade in zona B2 di cui alla normativa
allegata in stralcio al suddetto certificato.

Detto certificato io Notaio ritiro ed allego al presente atto
sotto la lettera "B", per farne parte integrante e
sostanziale.

La signora **DI SALVO Maria Teresa**, parte venditrice, dichiara
che dalla data del rilascio del predetto certificato non sono
intervenuti mutamenti degli strumenti urbanistici.

La parte acquirente, in persona come sopra, dichiara di
essere a conoscenza delle singole prescrizioni di cui al
richiamato certificato e della Delibera Regionale n.ro 1259
del 17 dicembre 2004.

Le parti, in proprio e come sopra rappresentata, dichiarano e
si danno reciprocamente atto che sul terreno che forma
oggetto della presente compravendita non insistono manufatti
immobili di sorta e dichiarano di aver dispensato me Notaio
da qualsiasi accertamento di carattere amministrativo,
edilizio ed urbanistico, e mi esonerano pertanto da ogni
responsabilità in merito.



PBG
20
FA

B) LEGGE 21.11.2000 N.RO 353 - Ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge 21 novembre 2000 n.ro 353, la signora DI SALVO Maria Teresa, parte venditrice, dichiara che l'appezzamento di terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco nel periodo di tempo ivi previsto.

C) PROVENIENZA - La signora DI SALVO Maria Teresa, parte venditrice, dichiara che l'immobile oggi compravenduto è a lei pervenuto, essendo a quel momento di stato civile nubile, per acquisto fatto dal signor GRAFFI Antonio, nato a Roma il 23 novembre 1930, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandro Marini di Roma in data 26 marzo 1980 Rep. n. 56887/10918, registrato a Roma - Ufficio Atti Pubblici in data 14 aprile 1980 al n. 6940 vol. 3086 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 12 aprile 1980 al n. 7959 di formalità.

ARTICOLO 5) PREZZO - Le parti, in proprio ed in persona come sopra, dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato tra loro convenuto in complessivi Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero).

Detta somma la parte acquirente, a mezzo del comparso suo rappresentante, versa alla parte venditrice qui all'atto mediante i seguenti assegni circolari emessi in data odierna dalla Banca "Monti dei Paschi di Siena", Agenzia 15 di Roma, tutti con clausola "non trasferibile", a favore "DI SALVO Maria Teresa", e precisamente mediante i seguenti assegni:



PBG

2016

FAESIE

--- assegno numero 6033706276-00 dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);

--- assegno numero 6033706277-01 dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero);

--- assegno numero 6033706278-02 dell'importo di Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero);

--- assegno numero 6033706279-03 dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero).

Nel mentre ritira detti assegni, previa loro verifica e controllo, la parte venditrice rilascia dell'importo da essi portato ampia e liberatoria quietanza di pagamento e saldo in favore della parte acquirente con espressa dichiarazione di non avere null'altro a pretendere.

ARTICOLO 6) EFFETTI E CONSEGNA - Gli effetti giuridici della compravendita hanno luogo dalla data odierna.

La consegna è stata data oggi stesso, unitamente al possesso e alla decorrenza dei vantaggi, dei redditi e degli oneri, anche per ciò che concerne i rapporti con i terzi in genere.

ARTICOLO 7) IPOTECA LEGALE - La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 8) SPESE ED IMPOSTE - Spese ed imposte del presente atto e conseguenti tutte sono a carico della parte acquirente.

La parte acquirente, in persona come sopra, fa riserva di invocare, come invoca, l'applicazione del trattamento

di cui all'art. 33, comma 3, della Legge del



23.12.2000 n.ro 388 e quindi di voler beneficiare dell'imposta di registro con aliquota dell'1% (uno per cento) e delle imposte fisse di trascrizione e catastali.

A tal fine le parti, in proprio ed in persona come sopra, dichiarano quanto segue:

- entrambe le parti dichiarano che il presente contratto ha ad oggetto vendita a favore di persona giuridica di suolo edificatorio compreso nella zona "B2" di piano regolatore generale secondo la variante generale approvata dalla Giunta Regionale del Lazio in data 17 dicembre 2004 n. 1259 (BURL del 19 febbraio 2005 n. 5), per la quale, con riferimento alla delibera di C.C. dell'11 marzo 2002 n. 23 (Adozione) e alla delibera di C.C. dell'11 dicembre 2002 n. 68 (Controdeduzioni), valgono le disposizioni di cui all'articolo 15.2, equivalenti ai piani particolareggiati;

- la parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa;

- la parte acquirente si impegna, a pena di decadenza, ad utilizzare detto suolo a fini edificatori entro cinque anni dalla data odierna.

I componenti concordemente mi dispensano dalla lettura di tutto quanto allegato a questo atto, dichiarando di ben conoscerne il contenuto.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia ed in



PBG

FAU

N° 12/2016

parte a mano da me e da me letto ai componenti, i quali, su mia domanda lo hanno dichiarato in tutto conforme alla loro volontà.

Occupi dieci pagine e righe cinque della undicesima di tre fogli

F.TO: MARIA TERESA DI SALVO - MASSIMILIANO PUGGIONI - PARIDE
MARINI ELISEI NOTAIO



PBG

ELEFANTE IMMOBILIARE SRL

ROMA

ISCRIZIONE AL REGISTRO IMMOBILIARE N. 1004/100052

BO «A»
19124
4159

ELEFANTE IMMOBILIARE SRL VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

In data 30 aprile 2005 alle ore 10.00, presso la sede legale, si riunisce il consiglio di amministrazione della società. Il presidente Massimiliano Puggioni constata la sua regolare costituzione essendo presenti tutti i membri, nelle persone di Andrea Rossi e Giorgio Puggioni, oltre a se medesimo. È assunta la carica di presidente della riunione da parte del presidente del c.d.a., di segretario da parte del consigliere Andrea Rossi, che accetta. Il consiglio procede all'esame del proposto

ORDINE DEL GIORNO

1. acquisto di terreno edificabile. Delega al presidente del c.d.a. modalità di pagamento.

Introducendo l'argomento il presidente informa i presenti della opportunità verificatasi e relativa alla possibilità di acquistare un terreno edificabile posto nel Comune di Anzio. Se realizzato l'acquisto consentirebbe un'iniziativa immobiliare di sicuro interesse commerciale. Peraltro anche il prezzo richiesto è di sicuro interesse. I consiglieri chiedono ed ottengono ulteriori chiarimenti, e quindi posto ai voti, il consiglio d'amministrazione all'unanimità

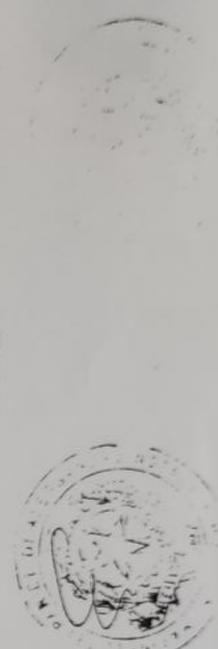
DELIBERA

- Di acquistare il terreno edificabile posto in Comune di Anzio località Lido dei Pini individuato al N.C.T. foglio 42, particella 41 di mq 1200 di superficie circa.
- Di delegare il presidente del c.d.a., Massimiliano Puggioni, che accetta, delega completa per formalizzare l'acquisto concordando il prezzo corrispettivo.
- Quanto innanzi dato per rato e valido sin da ora.

Alle ore 10.30 esaurito l'O.d.G. e nessuno dei presenti chiedendo la parola il presidente dichiara chiusa la riunione, previa lettura ed approvazione del presente verbale.

Presidente
Massimiliano Puggioni

Il Segretario
(Andrea Rossi)



PBG



REPERTORIO N. 19120

certifico io Prof. Paride MARINI ELISEI, Notaio in Roma, con studio in Via Alberico II n. 35, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che la presente copia fotostatica, contenuta in una facciata su un foglio, è conforme all'originale contenuto nella pagina 12 (dodici) del libro verbali del consiglio di amministrazione della società "ELEFANTE IMMOBILIARE - S.r.l." con sede in 00125 Roma, Via Pindaro n. 28/N, capitale sociale Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) interamente versato, avente codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 07554291000, iscritta al Repertorio Economico Amministrativo - R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al numero 1039851, libro debitamente bollato e vidimato dal Notaio Augusto BELLAGAMBA di Roma in data 10 marzo 2004, Rep. n. 99983.

Si rilascia in bollo a richiesta di parte, per gli usi consentiti dalla legge.

Roma, nel mio studio il giorno due maggio duemilacinque

[Handwritten signature]

