



REPERTORIO N. 24083

RACCOLTA N. 8379

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro, il giorno ventinove del mese di dicembre.

29 DICEMBRE 2004

In Roma, nel mio studio in Via Silvio Pellico n. 16.

Avanti a me dr. Giovanni Berionne, Notaio in Roma, iscritto al ruolo di questo Distretto Notarile, senza assistenza dei testimoni, avendovi le parti di comune accordo e con il mio consenso rinunciato.

Sono personalmente comparsi

per la parte venditrice:

- Arch. Fabio SARTI, nato a Ascoli Piceno, il giorno 20 dicembre 1967, residente in Roma, Viale Cesare Pavese n. 410, funzionario, come dichiara, il quale dichiara, altresì, di intervenire al presente atto non in proprio ma, in nome, vece e per conto, quale Procuratore Speciale della Società:

- "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", con sede in Roma, Via Giorgione n. 59, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 05553101006, numero REA 898431, capitale sociale deliberato Euro 5.578.152,80, sottoscritto e versato Euro 5.466.610,40, con durata al 31 dicembre 2050, al presente atto autorizzato



Fimit 0002797 del 18/03/2005

giusta procura speciale conferitagli dall'ing. Massimo Caputi, nato a Chieti il giorno 11 dicembre 1952, quale Amministratore Delegato della società medesima, autenticata nella firma dal Notaio Maurizio Misurale, di Roma, in data 28 dicembre 2004 rep. n. 165917 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che risulta essere tuttora valida e non revocata, come il costituito procuratore speciale conferma dichiarando altresì che la detta Società interviene al presente atto quale società di gestione del Fondo "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con sede in Roma, Codice Fiscale 05553101006, nel corso del presente atto anche denominato in breve "Fondo Alpha";

per la parte acquirente:

- sig. Roberto DE LUCA, nato a Roma (RM) il 17 febbraio 1960, impiegato, Codice Fiscale DEC RRT 60B17 H501Q, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore unico della:

- "ANTONELLA - Società Immobiliare a responsabilità limitata", con sede in Roma (RM), Via Cosenza n. 2/A, capitale sociale Euro 10.200,00 (diecimiladuecento virgola zero zero), interamente versato, Partita Iva 01097771008, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 02660160587.

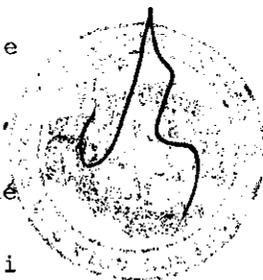
Detti componenti della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto cui premettono:

- che la Legge 25 gennaio 1994, n. 86, ha previsto l'istituzione dei "Fondi Comuni di Investimento Immobiliare di tipo chiuso";

- che il D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza, di seguito anche "TUF") ha introdotto una generale disciplina dei fondi comuni di investimento abrogando quasi integralmente la precedente disciplina contenuta nella legge n. 86 del 1994;

- che è tuttora in vigore l'art. 14-bis della predetta Legge n. 86 del 1994, come sostituito dal comma III dell'art. 3 della Legge 23.12.1996 n. 662 (di seguito anche definita "l'Art. 14-bis"), il quale disciplina i fondi di investimento di tipo chiuso da istituirsi con apporto di beni immobili e proprietà prevalentemente dello Stato, di enti previdenziali, pubblici, regioni, enti locali e loro consorzi, nonché società interamente possedute, anche indirettamente, dagli stessi soggetti;

- che il D.Lgs. 16 febbraio 1996, n. 104, recante norme in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e di investimenti degli stessi in campo immobiliare, ha previsto anche, con l'art. 9, che gli enti previdenziali possono conferire parte del proprio



patrimonio immobiliare a fondi comuni di investimento immobiliare;

- che il Ministro del Tesoro ha emanato, in attuazione dell'art. 37 del TUF, il Regolamento 24 maggio 1999 n. 228, recante le norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento, successivamente modificato con Decreto del Ministro del Tesoro 22 maggio 2000 n. 180;

- che la Banca d'Italia ha emanato, in attuazione del TUF il Regolamento 1 luglio 1998 e il Regolamento 20 settembre 1999, recanti disposizioni per le società di gestione e del risparmio;

- che con atto a rogito Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 12 giugno 1998, Repertorio n. 132.853, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 26 giugno 1998, debitamente omologato dal Tribunale di Roma con provvedimento in data 1 luglio 1998 n. 7754 e depositato per l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma in data 9 luglio 1998, veniva costituita la società comparente "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI S.p.A.";

- che con verbale di assemblea straordinaria a rogito predetto Notaio Maurizio Misurale in data 25 marzo 1999, Repertorio n. 136.498, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 31 marzo 1999, debitamente omologato il 20 maggio 1999 al n. 4280 e depositato presso il Registro delle Imprese di Roma in

data 31 maggio 1999, veniva modificata la denominazione della predetta società in "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in forma abbreviata "FIMIT SGR" onde renderla conforme a quanto previsto dal TUF;

- che la predetta Società di Gestione è stata autorizzata con provvedimento del Ministero del Tesoro del 9 settembre 1998 all'istituzione di un Fondo Immobiliare ad Apporto;

- che la Società di Gestione è iscritta al n. 68 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio, tenuto dalla Banca d'Italia;

- che la FIMIT ha istituito, ai sensi dell'Art.14-bis, il "Fondo Alpha", con delibera del Consiglio di Amministrazione del 27 giugno 2000 che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo (in appresso per brevità anche "Regolamento del Fondo");

- che il Regolamento del Fondo è stato trasmesso alla Banca d'Italia e da questa approvato in data 4 dicembre 2000 il cui testo definitivo in copia trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto a rogito Notaio Maurizio Misurale del 18 dicembre 2000, Rep. n. 145.269/38.375 di cui appresso;

- che il Supplemento al predetto Regolamento, di cui lo stesso costituisce parte integrante e sostanziale, è stato approvato ai sensi della delibera del Consiglio di Amministrazione della FIMIT in data 4 dicembre 2000 che



trovasi allegato sotto la lettera "E" all'atto a rogito  
Notaio Maurizio Misurale del 18 dicembre 2000, Rep. n.  
145.269/38.375 di cui appresso;

- che in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 16 febbraio 1996  
n. 104 ed ai sensi dell'art. 14 bis della Legge 25 gennaio  
1994 n. 86, l'Istituto Nazionale di Previdenza per i  
Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica - I.N.P.D.A.P., con  
atto a rogito predetto Notaio Maurizio Misurale in data 18  
dicembre 2000, Repertorio n. 145.269 Raccolta n. 38.375,  
registrato a Roma il 3 gennaio 2001 al n. 100 serie 1/V e  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di  
Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il 12 gennaio 2001 al n.  
1882 di formalità, ha conferito al "Fondo Alpha", tra gli  
altri, l'edificio cielo-terra sito in Comune di Roma, Via  
Lanciani n. 11;

- che detta formalità di trascrizione n. 1882 del 12 gennaio  
2001 è stata eseguita a carico dell'Ente conferente INPDAP ed  
a favore di "Alpha Immobiliare Fondo Comune di Investimento  
Immobiliare di tipo chiuso", e che, a margine della  
trascrizione stessa in conformità di quanto previsto dalla  
circolare del Ministero delle Finanze n. 218/T del giorno 11  
novembre 1999 è stato eseguito annotamento in data 3 maggio  
2001, formalità n. 3097, al fine di far risultare che la  
"Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del  
Risparmio - S.p.A" ha la gestione del "Alpha Immobiliare

Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso";

- che la "FIMIT SGR" con lettera del 10 dicembre 2004, prot. n. 11509 ha invitato la società "ANTONELLA - Società Immobiliare a responsabilità limitata" a presentare un'offerta preliminare per l'acquisto dello stabile in oggetto;

- che la società "ANTONELLA - Società Immobiliare a responsabilità limitata" con lettera del 15 dicembre 2004, prot. n. 11757, recante offerta preliminare, e successiva lettera del 17 dicembre 2004, recante offerta vincolante integrativa, ha manifestato la propria volontà all'acquisto di quanto in oggetto;

- che la "FIMIT SGR" ha accettato la proposta formulata nella lettera del 17 dicembre 2004;

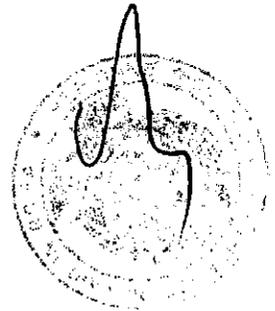
- che il "Fondo Alpha" non incorre in alcuno dei casi di inalienabilità previsti dal D.Lgs.104/96;

TUTTO CIO' PREMESSO

e formante parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

#### Articolo 1

La Società "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni", o "FIMIT SGR", quale Società di Gestione del Fondo "ALPHA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", a carico del quale verrà trascritto il presente atto, a mezzo come sopra,



**Fimit 0002797 del 18/03/2005**

vende e trasferisce a favore della società "ANTONELLA - Società Immobiliare a responsabilità limitata" che, allo stesso titolo, a mezzo come sopra, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile sito in Comune di Roma, Via Rodolfo Lanciani n. 11 e precisamente:

- edificio da cielo a terra costituente un unico corpo di fabbrica, ad uso ufficio, sviluppantesi su sei livelli fuori terra e su due livelli interrati, composto al piano primo sottostrada da locale magazzino e da porzione immobiliare a destinazione abitativa per il custode, al piano secondo sottostrada da locale archivio ed annessa piccola area da cui si accede attraverso una rampa carrabile, dal piano terra al piano quinto fuori terra da locali aventi destinazione uffici, al piano sesto da locali tecnici con annesso terrazzo a livello, il tutto della superficie catastale complessiva di metri quadrati 3.535 (tremilacinquecentotrentacinque), il tutto confinante con Via Rodolfo Lanciani, Via Alfarone Tiberio, proprietà Perinelli, Gori, Ramazzotti, Grasso e Savini o loro aventi causa, proprietà della società Costruzioni Edili Industrie Alberghi S.p.A., o suoi aventi causa, salvo altri;

in Catasto Fabbricati al foglio 582:

- particella 226 sub. 501 e particelle 488 e 489 tutte tra loro graffate, Via Rodolfo Lanciani n. 11, p. T-6-S1-S2, Z.C. 3, cat. B/4, cl. 4, consistenza metri cubici 16.753

(sedicimilasettecentocinquantatré), superficie catastale metri quadrati 3.397 (tremilatrecentonovantasette), Rendita

Euro 21.630,47 (gli uffici, i locali magazzino ed archivio);

- particella 226 sub. 502, Via Rodolfo Lanciani n. 11, p. S1,

int. 1, Z.C. 3, cat. A/4, cl. 2, vani 5 (cinque), superficie

catastale metri quadrati 138 (centotrentotto), Rendita Euro

671,39 (la porzione a destinazione abitativa del custode).

Le parti si danno reciproco atto del fatto che il complesso

in oggetto nell'atto di conferimento di provenienza veniva

identificato con diversi dati catastali e precisamente:

- Foglio 582, particella 226, sub:

- 1 con graffate le particelle 488 e 489, Via R. Lanciani n.

11, p. 1-2-3-4-5-S1, Z.C. 3, cat. B/4, cl. 4, mc. 16.503,

Rendita Lire 41.257.500;

- sub. 2, Via R. Lanciani n. 11, p. 6, Z.C. 3, cat. A/4, cl.

2, vani 2,5 (due virgola cinque), Rendita Lire 650.000;

- sub. 3, Via R. Lanciani n. 11, p. S1, Z.C. 3, cat. A/4,

cl. 2, vani 4 (quattro), Rendita Lire 1.040.000;

e che i nuovi identificativi sopra riportati sono la

conseguenza della denuncia di variazione nel classamento n.

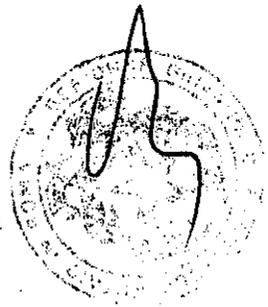
41604.1/2004 del 15/07/2004 in atti dal 15/07/2004,

protocollo n. RM0546247.

A migliore identificazione di quanto compravenduto, si

allegano al presente atto sotto la lettera "B" le planimetrie

dell'intero complesso costituite da n. 10 (dieci) fogli,



formanti un unico plico, come depositate in Catasto.

#### Articolo 2

La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, se esistenti, nulla escluso o riservato, ivi compresi gli spazi comuni del fabbricato.

#### Articolo 3

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato in complessivi Euro 7.500.000 (settemilionicinquecentomila) di cui Euro 7.415.400 (settemilioni quattrocentoquindicimilaquattrocento) per i locali a destinazione uffici, magazzino ed archivio, ed Euro 84.600 (ottantaquattromilaseicento) per la porzione immobiliare a destinazione abitativa del custode, prezzo complessivo regolato come segue:

- quanto ad euro 500.000 (cinquecentomila) dichiara la società venditrice di averli ricevuti prima d'ora dalla società acquirente;
- quanto ai residui Euro 7.000.000 (settemilioni), unitamente ad euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) costituente l'importo dell'imposta sul valore aggiunto sul totale del prezzo convenuto, e quindi per un totale di euro 8.500.000 (ottomilionicinquecentomila), vengono corrisposti dalla

società acquirente alla società venditrice contestualmente alla sottoscrizione del presente atto a mezzo trentaquattro assegni circolari non trasferibili all'ordine FIMIT SGR SPA FONDO ALPHA IMMOBILIARE, ciascuno di euro 250.000 (duecentocinquantamila) emessi in data odierna dalla sede di Roma della Banca Cariparma e Piacenza, i cui estremi sono riportati nell'elenco che si allega al presente atto sotto la lettera "C".

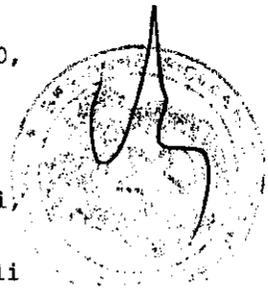
Dell'intero prezzo la parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza liberatoria di saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

#### Articolo 4

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la legittima proprietà e la piena disponibilità di quanto venduto pervenuto al "Fondo Alpha" con il sopra menzionato atto di conferimento di beni immobili a rogito Notaio Maurizio Misurale rep. n. 145.269 del 18 dicembre 2000, meglio descritto in premessa.

Garantisce altresì che quanto compravenduto è libero da pesi, oneri o trascrizioni od altri vincoli pregiudizievoli garantendo per i vizi e l'evizione come per legge e per patto espresso, ad eccezione:

- della servitù perpetua costituita con atto autentificato dal notaio Tommaso Belli, di Roma, in data 9 febbraio 2001 rep. n. 5133, trascritta presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Roma 1 in data 16 febbraio 2001 formalità n. 8258 a favore dell'Enel Distribuzione Società per azioni, con sede in Roma, gravante sulla porzione immobiliare già distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 582, particella 226, sub. 1.

#### Articolo 5

Il possesso di quanto venduto viene trasferito in favore della parte acquirente a decorrere dalla data odierna, con tutti gli utili ed oneri relativi, restando a carico della parte venditrice tasse ed imposte, ordinarie e straordinarie, passività in genere, dovute per causa anteriore alla data di immissione in possesso anche se accertate o liquidate posteriormente.

#### Articolo 6

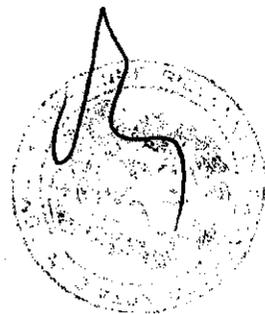
I componenti si danno reciproco atto del fatto che l'intero edificio è attualmente condotto in locazione dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in virtù di cessione di contratto di locazione, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Palestrina il 24 gennaio 2002 al n. 169, da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri che a sua volta aveva locato quanto in oggetto per effetto di contratto di locazione del 16 dicembre 1991, registrato all'Ufficio del Registro di Roma - atti privati - il 13 ottobre 1993 al n. 49790.

Le parti si danno altresì reciproco atto del fatto che detto

contratto di locazione risulta scaduto già dal 28 febbraio 2003 e che la società "FIMIT SGR", con nota n. 2629 del 4 aprile 2002 indirizzata al Ministero dell'Economia e delle Finanze, IV Dipartimento, Servizio Centrale per gli Affari Generali e la qualità dei processi e dell'organizzazione, si è dichiarata disponibile al rinnovo del suddetto contratto per un canone annuo di euro 687.000 (seicentottantasettemila) più IVA (più adeguamenti ISTAT) subordinatamente condizionando la decorrenza del nuovo contratto alla realizzazione, a suo esclusivo carico, di alcune opere di straordinaria manutenzione, quali:

- adeguamento degli impianti elettrici alla legge 46/90;
- adeguamento alle norme di prevenzione incendi;
- adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- rifacimento degli infissi esterni;
- ripulitura dei corpi scala e rifacimento dei servizi igienici;
- sostituzione del portone d'ingresso.

Le parti, a mezzo come sopra, dichiarano inoltre che con nota n. 19422/03 del 10 dicembre 2003 l'Agenzia del Demanio, Filiale di Roma, ha riconosciuto congruo il nuovo canone di locazione come sopra proposto dalla FIMIT SGR, la quale, a sua volta, con nota n. 2369 del 10 marzo 2004, indirizzata al Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha accettato il



**Fimit 0002797 del 18/03/2005**

canone di locazione convenuto in Euro 687.000 (seicentottantasettemila), dichiarandosi disponibile alla esecuzione dei lavori sopra descritti e non consenziente all'alienazione dell'immobile in oggetto nei confronti dello Stato.

Le parti, a mezzo come sopra, dichiarano infine che il già citato Ministero dell'Economia e delle Finanze con nota n. 84282 del 23 settembre 2004, indirizzata all'Agenzia del Demanio - Direzione Centrale Area Operativa - Direzione Gestione Patrimonio, ha espresso il proprio assenso in merito al rinnovo del contratto di locazione ed al nuovo canone di locazione come sopra convenuto che dovrà essere corrisposto al termine dell'esecuzione dei lavori come sopra indicati.

Le parti stesse dichiarano e si danno atto che i suddetti lavori non sono stati ancora eseguiti; al riguardo, la società acquirente dichiara di non avere eccezioni da sollevare, libera la parte venditrice da ogni obbligazione a detta esecuzione ed agli adempimenti conseguenti, accollandosi l'onere della realizzazione dei lavori in questione e della conseguente stipula del nuovo contratto di locazione.

#### Articolo 7

Dichiarano le parti, a mezzo come sopra, che per il presente atto non si applicano i divieti e i vincoli di alienazione di cui al D.Lgs.104/96 ed alla Legge 23 novembre 2001 n. 410.

Articolo 8

Il costituito procuratore speciale della società venditrice, arch. Fabio Sarti, da me Notaio preventivamente reso edotto sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara sotto la propria personale responsabilità ai sensi degli articoli 76, 77 del D.Lgs. n. 443 e del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000:

- ai sensi dell'art.40 della Legge 28/2/85 n. 47, dell'art.39 della Legge 23/12/94 n. 724, come modificati dal D.P.R. 380/2001, che la costruzione dell'intero edificio è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967, giuste licenze di costruzione rilasciate le prime due dal Governatorato di Roma rispettivamente la prima in data 4 aprile 1947 n. 11692 e la seconda in data 16 giugno 1947 n. 11962, e le altre dal Comune di Roma in data 31 ottobre 1959 n. 2066 bis, in data 24 dicembre 1959 n. 3329, in data 9 febbraio 1962 n. 289, e che per alcuni lavori abusivi sono state rilasciate dal Comune di Roma in data 5 dicembre 2002 concessioni edilizie in sanatoria n. 290057, 290058, 290059, 290061, 290062. Dichiara altresì che, da tale ultima data, non sono state apportate nuove modifiche all'edificio con quest'atto compravenduto richiedenti il rilascio di ulteriori concessioni anche in sanatoria e, ai sensi dell'art. 41 della stessa legge 47/85, che riguardo all'immobile compravenduto non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori di cui



alle leggi 1150/1942 e 10/1977.

Il costituito procuratore speciale dichiara, altresì, che quanto in oggetto è stato dichiarato abitabile dal predetto Comune di Roma con licenze nn. 1322 del 16 novembre 1961 e 610 del 7 maggio 1965.

#### Articolo 9

Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto ad Iva, trattandosi di vendita di complesso immobiliare nel suo complesso adibito ad uffici posta in essere da soggetto d'imposta.

Le parti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza

Atto letto da me Notaio ai Componenti, che, a mia domanda l'approvano. Scritto da persona di mia fiducia con macchina munita del prescritto nastro indelebile ed in parte di mia mano su cinque fogli per quindici intere e fin qui della sedicesima.

F.to Fabio Sarti

" Roberto De Luca

" Giovanni Berionne, Notaio.