

IGNAZIO DE FRANCHIS
Via Barberini, 29 - 00187 ROMA
Tel. 06/42014521 - 42014513 - Fax 42014543
Cod. Fisc. DFR GNZ 41E10 210101
Part. IVA 10131210584

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

REPERTORIO N.87135

RACCOLTA N.21049

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

TRASCritto A VITERBO
IL 12-1-2007
N. 615-185

L'anno duemilasei, il giorno ventidue del mese di dicembre.

22 dicembre 2006

In Roma, Via G. Carducci n.2, negli Uffici del CO.TRA.L..

Avanti a me Dott. Ignazio de Franchis, Notaio in Roma, iscritto al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono comparsi:

Quale parte venditrice:

"IMMOBILIARE MIMOSA S.r.l.",
con sede legale in Viterbo, Strada Statale Cassia Nord Km. 88,200, capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Viterbo, numero di iscrizione e codice fiscale 00210170569, di nazionalità Italiana (in appresso denominata anche "parte venditrice"), validamente rappresentata dal suo Amministratore Unico Signor BALLETTI Angelo, nato a Viterbo il 7 aprile 1942 e domiciliato per la carica presso la sede della società, al presente atto abilitato in forza dei poteri a lui spettanti per la carica secondo il vigente statuto sociale;

Quale parte acquirente:

"CO.TRA.L. - COMPAGNIA TRASPORTI LAZIALI S.p.A.",
con sede a Roma, Via G. Carducci n.2, capitale sociale Euro

Registrato all'Ufficio delle entrate di Roma 1
il 11-1-2007 Serie AT N.ro 737

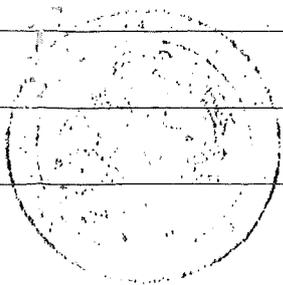


2.797.557,00 versato, iscritta nel registro delle Imprese di Roma, numero di iscrizione e codice fiscale 06043731006 (in appresso denominata anche "parte acquirente"), validamente rappresentata dall'Amministratore Delegato Signor Antonio Ricevuto nato a Tripoli (Libia) il 6 dicembre 1954 e domiciliato per la carica presso la sede della società, al presente atto abilitato in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione n.17 del 2 marzo 2006.

Detti Componenti, delle cui identità personali, qualifiche e poteri di firma io Notaio sono certo, volendo dare esecuzione al contratto preliminare di compravendita tra le stesse stipulato con atto autentificato da me Notaio in data 8 giugno 2006, repertorio n. 84670/20359, registrato alla Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 15 giugno 2006 e trascritto a Viterbo il 14 giugno 2006 al numero 7349 di formalità, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La società "IMMOBILIARE MIMOSA S.r.l.", con sede in Viterbo, come sopra validamente rappresentata, con le più ampie garanzie di legge, vende, cede e trasferisce alla società "CO.TRA.L. COMPAGNIA TRASPORTI LAZIALI S.p.A.", con sede in Roma, che come sopra validamente rappresentata con dette garanzie accetta ed acquista, il seguente compendio immobiliare da destinare ad impianto automobilistico in Viterbo, Strada Statale Cassia Nord km. 88,200, in prossimità dello svincolo



ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

on la Strada Provinciale Martana, ed adiacente alla Fiera di

Viterbo:

Complesso immobiliare per deposito autobus con annessi locali

magazzini ed uffici, con circostante area di circa mq. 1.640,

distinto al Catasto Fabbricati di Viterbo al Foglio 91, parti-

colle graffate 53 sub. 7 e 53 sub. 8, zona censuaria 1, cate-

goria D/8, rendita catastale Euro 15.480,00, con adiacente

terreno pertinenziale di forma rettangolare della superficie

di mq. 6.920 (seimilanovecentoventi), distinto al Catasto

Terreni di Viterbo al Foglio 91, particella 50, superficie

ca.00.69.20, reddito dominicale Euro 46,46 e reddito agrario

Euro 16,08, confinante con proprietà De Nicolò, con proprietà

Fondo Pensioni B.N.L., con strada condominiale, e con restante

proprietà della Società venditrice, salvo altri.

Fanno altresì parte della vendita le quote di comproprietà di

appetanza della parte venditrice sui terreni distinti nel Ca-

atasto Terreni al foglio 91, particelle 52 (superficie mq.

1.840, reddito dominicale Euro 19,07 e reddito agrario Euro

16,60), 43 (superficie mq. 3.700, reddito dominicale Euro 24,84

e 72 (superficie mq. 3.100, red-

dito dominicale Euro 20,81 e reddito agrario Euro 7,20), aven-

iente anch'esse natura pertinenziale al compendio immobiliare,

distinte all'insieme confinanti con proprietà De Nicolò, proprietà

Fondo pensioni B.N.L. e con restante proprietà della società

venditrice, salvo altri, rispettivamente per 136/1000 (cento-



ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

trentasei millesimi) per la particella 52, per 66/1000 (ses-
santasei millesimi per la particella 43 e 31/1000 (trentuno
millesimi) per la particella 72.

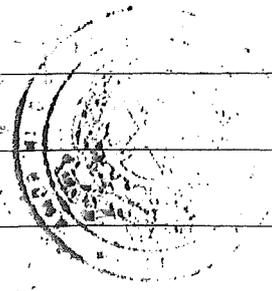
Quanto oggetto della vendita è nei suoi confini graficamente
rappresentato contornato in rosso nella planimetria allegata
sotto la lettera "A" al citato contratto preliminare in data
8 giugno 2006, n.84670/20359 del mio repertorio.

Il compendio immobiliare viene compravenduto nello stato de-
scritto nel documento che interamente condiviso dalle Parti,
ogni eccezione fin da allora rimossa, fu dalle Parti sotto-
scritto in ogni pagina in duplice originale al momento della
firma del contratto preliminare, e che è conservato dalle Par-
ti medesime.

Le opere non ancora ultimate, peraltro di natura assolutamente
marginale, rimangono ad esclusivo carico della società vendi-
trice che si obbliga di realizzarle in breve termine e comun-
que entro e non oltre il 21 gennaio 2007 a tutte sue cure e
spese. Il rappresentante della Società venditrice dichiara di
avere presentato in data 21 dicembre 2006 al Comune di Viterbo
la dichiarazione di fine lavori e di conformità rispetto a
quanto autorizzato.

La Società venditrice, sulla base delle autorizzazioni e per-
messi ricevuti dichiara che il compendio immobiliare compra-
venduto è utilizzabile:

al piano terreno ad officina con revisione mezzi ed isola di



lavoro per gommista, a varie lavorazioni a banco, all'Ufficio
del responsabile della manutenzione, a deposito di attrezze-
rie, tappezzeria, magazzini in genere;
al piano primo, ad uffici vari con sala mensa, cucina e sala
riunione,
l'area confinante a depositi vari e parcheggio;
il terreno limitrofo a deposito autobus, impianto lavaggio,
impianto di erogazione carburanti ed impianto di depurazione
delle acque.

ARTICOLO 2

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con
tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e
ragioni, usi e servitù attive e passive, se e in quanto esi-
stenti, ed è in fatto ed in diritto pienamente idoneo alla de-
stinazione che la parte acquirente intende darvi, ben nota al-
la parte venditrice e chiaramente esplicitata nel documento
come sopra acquisito agli atti delle società.

ARTICOLO 3

La parte venditrice garantisce la piena, legittima ed esclusi-
va proprietà di quanto compravenduto, per esserle così perve-
nuto:

a) il terreno su cui insiste l'edificio (dalla stessa succes-
sivamente realizzato e trasformato in forza dei permessi di
cui oltre) con annessa area circostante per acquisto fattone
da Benedetti Flavio, Virgilio e Franco con atto Notaio Giulio



ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

Bartoli in data 5 ottobre 1974, repertorio n.24349/7188, registrato a Viterbo il 18 ottobre 1974 al n.7933 e trascritto a Viterbo il 9 ottobre 1974 ai n.ri 10083 Reg. Gen. e 8684 Reg. Part.;

b) il contiguo terreno di mq. 6.920 nonché le quote di proprietà sui terreni di cui al foglio 91, particelle 52, 43 e 72 per acquisto fattone dalla MIMOSA DUE S.R.L. con atto ricevuto in data 29 marzo 2006 dal Notaio Luigi Annibaldi di Viterbo, repertorio n.61539/33551, registrato a Viterbo il 14 aprile 2006 al n. 339 Serie IV e trascritto a Viterbo il 14 aprile 2006 ai n.ri 6976 Reg. Gen. e 4403 Reg. Part..

Dichiara e garantisce altresì che il compendio immobiliare compravenduto é libero da persone e cose, da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, da pesi, oneri, vincoli, gravami e da privilegi anche fiscali, non potendosi considerare pregiudizievoli:

a) l'ipoteca iscritta in data 8 marzo 1993 R.G. 3167 R.P. 270 presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo a favore del Credito Fondiario e Industriale FONSPA SPA, per la cui estinzione la Società venditrice dichiara di avere dato in data odierna apposita disposizione di bonifico a favore della Banca creditrice, esibendo all'uopo la relativa documentazione che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A"; per tal estinzione la società venditrice ha utilizzato denaro corrispostole in conto prezzo in data odierna dalla società ac-



ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

quirente come sarà in seguito meglio specificato;

l'ipoteca dovrà essere cancellata dalla società venditrice nel più breve termine ed a tutte sue cure e spese.

b) il pignoramento formalità 5387 del 13 luglio 1998, per il quale il Tribunale di Viterbo, dato atto della estinzione della procedura esecutiva, ha ordinato in data 31 maggio 2006 la cancellazione;

c) il pignoramento formalità 16351 del 2 dicembre 2003, per il quale il Tribunale di Viterbo, dato atto della estinzione della procedura esecutiva, ha ordinato in data 31 maggio 2006 la cancellazione;

d) il pignoramento formalità 6313 del 29 maggio 2004, per il quale il Tribunale di Viterbo, dato atto della estinzione della procedura esecutiva, ha ordinato in data 31 maggio 2006 la cancellazione;

dichiara, sotto la propria personale responsabilità, che per detti pignoramenti sono state presentate presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo domande di annotazione in data 21 dicembre 2006 rispettivamente ai numeri 7471/2006, 7470/2006 e 7469/2006 di protocollo;

e) Ipoteca formalità 1717 del 22 novembre 1995, a garanzia di finanziamento FONSPA mai erogato e comunque in corso di cancellazione a seguito di consenso autenticato dal Notaio Roberto Giacobini di Roma in data 21 dicembre 2006, repertorio n.43492/14173.

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

Dichiara altresì il legale rappresentante della società venditrice, sotto la propria personale responsabilità, che le ulteriori seguenti formalità gravano soltanto sulla restante proprietà della società venditrice, come chiaramente si evince dalle planimetrie allegate agli atti di finanziamento che le hanno originate:

Ipoteca formalità 1092 del 20 luglio 1989,

Ipoteca formalità 2257 del 30 ottobre 2000 in rinnovazione di iscrizione del 1980.

ARTICOLO 4

Con riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica, la parte venditrice:

- consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni oggetto del presente atto rilasciato dal Comune di Viterbo in data 23 febbraio 2006, che si allega al presente atto sotto la lettera "B", e dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici;

- dichiara che i manufatti sono stati realizzati in forza delle seguenti licenze/concessioni edilizie:

- Licenza Edilizia n.119/74 rilasciata in data 18 aprile 1974 dal Comune di Viterbo;

- Prima Licenza Edilizia in Variante n.253/79 rilasciata in data 9 dicembre 1976 dal Comune di Viterbo;

- Seconda Licenza Edilizia in Variante n.28/77 rilasciata in

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

data 28 maggio 1977 dal Comune di Viterbo;

- Licenza Edilizia n. 210/77 rilasciata in data 2 gennaio 1981

dal Comune di Viterbo con la quale si chiedevano le volture

delle precedenti Licenze da Balletti Paolo e Balletti Angelo a

Immobiliare Mimosa S.p.A.;

- dichiara che per le opere di trasformazione sono state pre-

sentate:

i. D.I.A. in data 17 maggio 2005 al Comune di Viterbo avente

ad oggetto variazioni interne;

ii. successive D.I.A. sono state presentate in data 14 giugno

2005 ed in data 23 ottobre 2006 al Comune di Viterbo avente ad

oggetto ulteriori variazioni interne;

e, che è stato rilasciato:

iii. Permesso di Costruire n. P/071/06 in data 27 marzo 2006

dal Comune di Viterbo, avente ad oggetto la realizzazione del

deposito automezzi esterno, dell'arco di lavaggio, del distri-

butore di carburante e dell'impianto di depurazione.

Dichiara altresì che le opere di trasformazione sono state

realizzate conformemente al progetto presentato al Comune.

ARTICOLO 5

La proprietà ed il possesso di quanto compravenduto sono tra-

feriti alla Società acquirente in data odierna.

La materiale consegna dovrà avvenire entro e non oltre il 21

gennaio 2007.

ARTICOLO 6

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

Il corrispettivo della compravendita è stato tra la parti convenuto e fissato nella complessiva somma di Euro 4.480.000,00

(quattromilioniquattrocentoottantamila/00) oltre IVA, il cui

pagamento è stato regolato come segue:

- quanto al 30% pari ad Euro 1.344.000,00 (unmilionetrecentoquarantaquattromila) oltre IVA 20%, è stato versato in data 8

giugno 2006 a titolo di caparra confirmatoria dalla parte acquirente

alla parte venditrice a mezzo dei seguenti assegni circolari non trasferibili intestati alla Società venditrice,

emessi tutti in data 29 maggio 2006 dalla ANTONVENETA S.p.A.:

di Euro 500.000,00 n.ro 5531711031-02;

di Euro 500.000,00 n.ro 5531711032-03;

di Euro 500.000,00 n.ro 5531711033-04;

di Euro 112.800,00 n.ro 5531711034-05;

- quanto al 30%, pari ad Euro 1.344.000,00 (unmilionetrecentoquaratuattromila) oltre IVA 20%, è stato pagato, in conto

prezzo, al momento della consegna delle aree esterne, avvenuta

in data 1° dicembre 2006, a mezzo dei seguenti assegni circolari non trasferibili intestati alla Società venditrice, emessi

tutti in data 28 novembre 2006 dalla ANTONVENETA S.p.A.:

di Euro 500.000,00 n.ro 5542900501-08;

di Euro 500.000,00 n.ro 5542900502-09;

di Euro 500.000,00 n.ro 5542900503-10;

di Euro 112.800,00 n.ro 5542900504-11;

- quanto al 30% pari ad Euro 1.344.000,00 (unmilionetrecento-

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

quarantaquattromila) oltre l'IVA 20%, sono pagati oggi stesso

a mezzo dei seguenti assegni circolari non trasferibili inte-

stati alla Società venditrice, emessi tutti in data 21 dicem-

bre 2006 dalla ANTONVENETA S.p.A.:

di Euro 500.000,00 n.ro 5542900863-06;

di Euro 500.000,00 n.ro 5542900864-07;

di Euro 500.000,00 n.ro 5542900505-12;

di Euro 112.800,00 n.ro 5542900865-08;

uno di questi assegni (il primo) è stato consegnato nella mat-

tinata di oggi onde consentire alla società venditrice l'anti-

cipata estinzione del mutuo FONSPA; gli altri vengono conse-

gnati alla presenza di me Notaio;

quanto al 10% pari ad Euro 448.000,00 (quattrocentoquaran-

tottomila), oltre IVA 20%, sarà pagato, a saldo, a sei mesi

dalla data di sottoscrizione del presente atto di compravendi-

ta.

Così convenuto il pagamento del corrispettivo la parte vendi-

trice rilascia quietanza per quanto ricevuto e rinuncia

all'ipoteca legale.

ARTICOLO 7

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquiren-

te, secondo le vigenti disposizioni di legge.

Il presente atto, ai sensi del Decreto Legge del 4 luglio 2006

n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006

n. 248, che ha modificato il DPR 633/1972, è soggetto ad im-

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

posta sul valore aggiunto in misura ordinaria e ad imposta di registro in misura fissa, imposte ipotecarie nella misura del 3% e imposte catastali nella misura dell'1%.

Il rappresentante della Società venditrice dichiara che questa opta comunque per l'assoggettamento della presente cessione ad IVA con aliquota ordinaria.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto che, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato di mio pugno sopra undici intere facciate e quanto sin qui della dodicesima di tre fogli, ho letto ai Componenti che lo approvano.

Firmato: Antonio Ricevuto, Angelo Balletti, Dr. Ignazio De Franchis Notaio (Sigillo)

L'imposta quando dovuta, è assolta in modo virtuale
Aut. Cir. Entrate Sez. staccata di Padova N. 21129/96/2T del 05/07/1996

INIZIA 00394 VITERBO

DATA 22/12/2006 LID 3F60
13:30:14

BONIFICO 063561710360001 N. TOT. BENEFICIARI 1

ALLEGATO "A"
al mio atto 21049 racc.

0504070777535602
SU C/C 05040 14501 000000011444 G

RIF. ORDINANTE 20061222003940000161
ALL 4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

ORDINANTE

IMPORTO BONIFICO	
SPESSE	453.371,13
COMMISSIONI	0,00
ONERI DI ANTERGAZIONE	0,00
COMM. INTERBANCARIE	0,00
TOTALE	0,00
VALUTA	
453.375,63 22/12/2006	

ORDINANTE
SOCIETA' IMMOBILIARE MIMOSA
STRADA CASSIA NORD KM.88
01100 VITERBO VT
 PER CONTO DI

STESSO
 DATA ORDINE E CAUSALE DEL PAGAMENTO
ORDINE DEL 22/12/2006
ESTINZIONE MUTUO FONDIARIO N. 89404.1 EROGATO DAL
FON. SPA A IMMOBILIARE MIMOSA SRL

BENEFICIARIO
INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY (6) SRL
LARGO FOCHETTI 30
00154 ROMA RM
 COORDINATE BANCARIE DEL BENEFICIARIO

03069 12711 000012902123

SI AUTORIZZA L'ADDEBITO SUL C/C SOPRA INDICATO

BANCA ANTONIANA
POPOLARE VENETA
VITERBO

TE DISPOSIZIONE VERRA' ESEGUITA PREVIA CONVALIDA DELLA DIREZIONE

Sudente di banca
[Signature]
[Signature]



STUDIO NOTARILE

Dott. CARLO GADDI

00193 Roma - Via Pietro Cossa 13

Tel. 06/3611732 Fax 06/3611530

Io sottoscritto Dr. Carlo GADDI, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, dichiaro e certifico che con atto di cessione gratuita di aree a titolo transattivo a mio rogito in data odierna la:

"COTRAL PATRIMONIO S.P.A", con sede in Roma (RM) Via Bernardino Alimena n. 105,

ha venduto a:

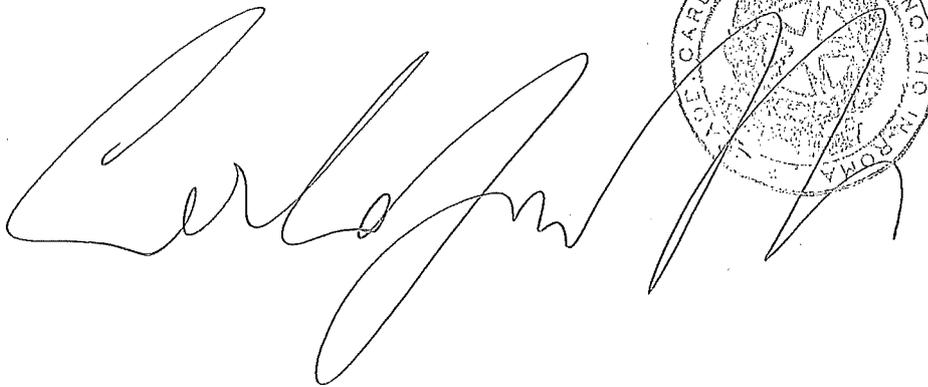
"FONDO PENSIONI DEL PERSONALE DEL GRUPPO BNL/BNP PARIBAS ITALIA", con sede in Roma (RM), Piazzale dell'Agricoltura n. 24,

che, ha accettato ed acquistato,

l'area urbana sita in Viterbo località Bagnaccio Strada Cassia Nord s.n.c. dell'estensione di mq. 279 (duecentosettantanove) circa, confinante con il subalterno due con le particelle 53 e 64 e 74, salvo altri.

Detta porzione immobiliare è censita nel catasto dei fabbricati del comune di Viterbo al foglio 91 particella 157 subalterno 1, area urbana, di mq. 279, Strada Cassia Nord snc, piano T, senza rendita.

Roma, 1° giugno 2016.



Segue

Data: 15/10/2015 - Ora: 08.19.52

Visura n.: RM0660926 Pag:



Visura per soggetto
 - Situazione degli atti informatizzati al 15/10/2015

Ufficio provinciale di Roma - Territorio su Altro Uffici
 Servizi Catastali

10. Unità Immobiliari site nel Comune di VITERBO (Codice M082) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		91	157	1			area urbana		279 m²		Dati derivanti da STRADA CASSIA NORD SNC piano: T; Variazione del 30/07/2015 n. 9821.1/2015 in atti dal 30/07/2015 (protocollo n. VT0055161) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO	

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COTRAL PATRIMONIO S.P.A. con sede in ROMA	09882811004#	(1) Proprieta per 1/1

ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Viterbo

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da:
Sabuzi Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti N. 00572

Comune di Viterbo
Sezione: Foglio: 91 Particella: 157
Protocollo n. VT0055162 del 30/07/2015
Tipo Mappale n. 105078 del 09/10/2014

Dimostrazione grafica dei subalterni
Scala 1 : 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 20/10/2015 - Comune di VITERBO (M082) - < Foglio: 91 Particella: 157 - Elaborato planimetrico

PIANO TERRA

FOGLIO 91 PARTICELLA 74

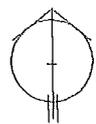
FOGLIO 91 PARTICELLA 53 SUB 12

FOGLIO 91 PARTICELLA 64

FOGLIO 91 PARTICELLA 53 SUB 14

FOGLIO 91 PARTICELLA 64

FOGLIO 91 PARTICELLA 64



Ultima Planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali - Direttore CLAUDIO CONTARDI

Vis. ord. (1.00 euro)



ALL.4 Deliberazione C.d.A. n.28 del 24.05.2023

N=60000

Comune: VITERBO
 Foglio: 91
 Identificativo: VALENTINI
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
 Prof. n. RM0691440/2015
 30-ott-2015 10:40:9