

✓
SP
15455

DOM. GIUSEPPE FUA'
NOTAIO
00195 ROMA - Via Monte Zebio, 30
Tel. 3661852 - 3661372

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA II

Nota di Trascrizione

a favore

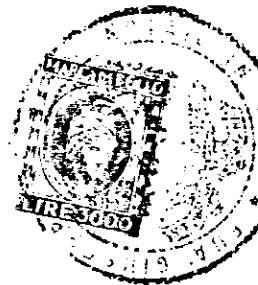
- "SA.ER. - S.r.l.", iscritta al registro delle Società del Tribunale di Roma N. 1959/84, con sede legale in Roma Via Caprosio 24, Capitale sociale L. 20.000.000, Cod.fiscale 06424990585

e contro

- MAFFEI LUCIA, nato a Bari il 23 agosto 1933, domiciliato in Napoli Via Santo Strato a Posillipo 14, insegnante, Cod.fiscale MFFLCU33M63A662J;

- MAFFEI VITO, nato a Bari il 24 gennaio 1932, domiciliato in Londra (Gran Bretagna) 16 Chester Square SW 1, bancario, Cod.fiscale MFFVTI32A24A662W.

Dell'atto ricevuto dal dottor GIUSEPPE FUA', Notaio in Roma il giorno 21 novembre 1985, Rep.N. 15455/3889, in corso di registrazione, con il quale i signori MAFFEI LUCIA e MAFFEI VITO, vendono e trasferiscono in piena proprietà alla "SA.ER. - S.r.l." che accetta ed acquista, il terreno edificabile convenzionato in Comune di Tivoli (Roma) Località Bagni di Tivoli alla Via Pio IX in angolo con nuova Via di P.R. da denominare, della superficie effettiva di mq. 3.975 (tremilanovecentosettantacinque) e 4.200 (quattromiladuecento) catastali, con soprastanti due piccole fatiscenti costruzioni abitative,



confinante con dette Via Pio IX e di P.R., particelle catasta
li 274 e 51 del foglio 60, proprietà Alida Delta S.r.l. e par
ticella 13 del foglio 60.

Quanto alienato è così censito in Catasto:

- partita rustica 10830 ancora a nome di Maffei Maria, foglio
60 particella 19 per are 37.95, R.D. Lire 4,55, R.A. Lire
0,76; particella 330 per are 4.05 fabbricato rurale;

- partita urbana 1035 ancora a nome di Fonda Valentino, fo
glio 60 particella 72, Viale Littorio 39/a, piano terra, cate
goria A/5, classe 2, subalterno 2, vani 4, rendita Lire 687 e
subalterno 3, vani 3,5, rendita Lire 602.

Si allega all'atto in argomento una planimetria nella quale
la superficie acquistata con l'atto che si trascrive, è peri
metrata in rosso.

Il terreno in oggetto viene trasferito a corpo con le relati
ve accessioni e pertinenze, servitu' attive e passive e con
quanto altro ad esso inerente.

I venditori dichiarano e la parte acquirente ne prende atto,
che il terreno in oggetto fa parte di lottizzazione regolar
mente approvata dal Comune di Tivoli, giusta concessione N.
19 del 3 Aprile 1985 Pratica N. 52/82.

Dichiarano inoltre che le future costruzioni, le opere di
banizzazione primaria e secondaria, devono rispettare le mod
alità ed i tempi di cui alla convenzione da essi stipulata con
il Comune di Tivoli a rogito Notaio Tarsia di Roma in data 12



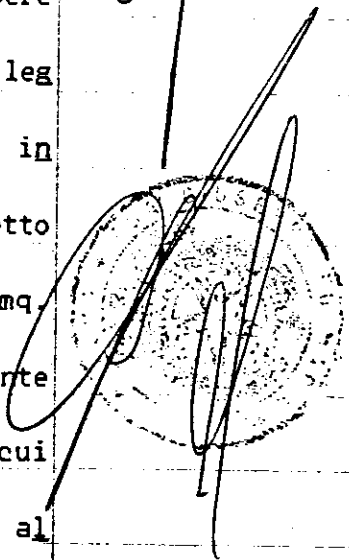
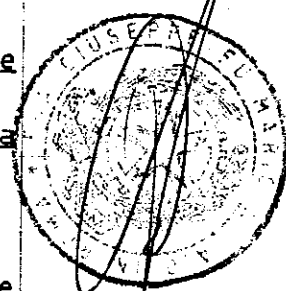
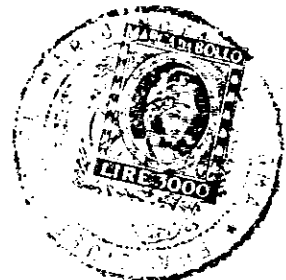
Luglio 1983 Rep.N. 6192/2429 registrata il 22 stessi al N. 29386 e trascritta a Roma il 19 detti al N. 16498 di formalità.

3

A tale proposito la Società acquirente subentrando in tutti i patti, obblighi, modalità e termini in detta convenzione contenuti, ai sensi dell'art. 1341 C.C. ne accetta espressamente tutte le clausole ed in particolare si impegna in conformità delle disposizioni contenute nei punti di seguito riportati e per la quantità e localizzazioni di cui al progetto approvato:

a) alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (precisate dall'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 N. 247 e successive modificazioni ed integrazioni), con la sola esclusione delle strade interne lasciate in proprietà e gestione della società acquirente fino ad eventuale successiva trattativa con l'Amministrazione Comunale;

b) alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della legge 29 Settembre 1964 N. 247 e successive modificazioni ed integrazioni), così come indicato nella Tavola 3 del progetto di lottizzazione, il tutto per un totale complessivo di mq. 2.178 corrispondente ad un indice pari a mq. 18 per abitante da inserirsi e quindi non inferiore all'indice minimo di cui al D.M. 2 Aprile 1968 N. 1444 ed alle prescrizioni di cui al



le norme di attuazione del vigente P.R.G. della città;

c) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo gli indirizzi, i modi ed i tempi, meglio specificati nei successivi articoli di cui alla detta convenzione; restano a carico della società acquirente, le spese tecnico-notarili necessarie alla cessione delle aree predette, nonché le predisposizioni dei necessari atti tecnici;

d) alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un importo di Lire 16.692.000 scaturibile dall'applicazione della Legge 10/77.

- 1^) Le opere di urbanizzazione primaria relative al progetto di lottizzazione sono le seguenti:

- strade residenziali;
- spazi di sosta e parcheggi;
- rete fognante generale;
- rete idrica generale;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Tutte le opere verranno realizzate in conformità dei progetti esecutivi redatti a cura e spese della società acquirente, con le modifiche che l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Sanitario, ai quali i progetti stessi dovranno essere sottoposti per i necessari e preventivi nullaosta di rispettiva competenza, intenderanno apportare entro sessanta giorni dalla data



di ricevimento dei progetti stessi.

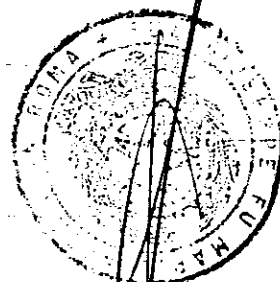
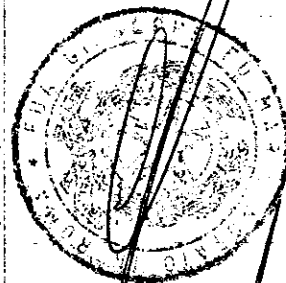
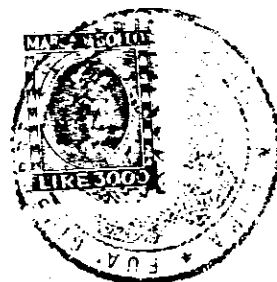
5

- 2^) La società acquirente assume i seguenti impegni in ordine ai tempi e termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 1^):

a) le opere di urbanizzazione primaria, almeno per le loro parti essenziali, verranno realizzate prima della richiesta delle singole concessioni edilizie. Per le parti essenziali si intendono tutte le opere a carattere generale, resta stabilito che in ogni caso, prima della richiesta di ogni singola concessione edilizia, dovrà essere stata realizzata "completamente" l'attrezzatura del lotto interessato alla richiesta stessa (acqua, luce, fognatura, depuratore, strade, ecc.);

b) i collaudi dovranno essere effettuati dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficio Sanitario del Comune, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, entro e non oltre sessanta giorni dalla data della rispettiva richiesta da parte della società acquirente e dell'eventuale successivo avente causa a qualsiasi titolo. La società acquirente si impegna a pagare le necessarie spese qualora a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tale collaudo non dovesse essere effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale, per la parte di sua spettanza e dovesse essere effettuato da un collaudatore estraneo all'Amministrazione stessa.

- 3^) Dato atto che, secondo il progetto presentato il Comune di Tivoli non dovrà sostenere alcuna spesa per l'allaccio



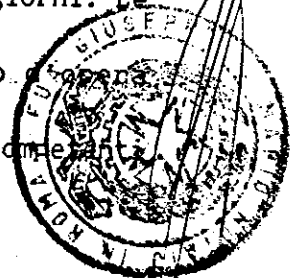
6

dei servizi primari di lottizzazione dei servizi pubblici della zona, per cui si ritiene non doversi applicare il maggiore costo di cui al 3° comma dell'art. 5 della Legge Regionale n. 35 del 12 Settembre 1977, la società acquirente, proprietaria dei terreni costituenti il sopra acquistato indicato in premessa, si impegna in attuazione del progetto esaminato dalla Commissione Urbanistica, nonché in conformità alle disposizioni particolari contenute nei successivi commi, alla realizzazione a sua cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra dovranno essere costruite a opera d'arte il tutto in conformità dei progetti esecutivi che verranno redatti a cura e spese della società acquirente.

La costruzione dei servizi primari dovrà essere effettuata sotto la sorveglianza tecnica degli Organi Comunali, che avranno pertanto libero accesso ai cantieri. La data di inizio delle opere sarà comunicata all'Amministrazione Comunale, per mezzo raccomandata, con preavviso almeno di dieci giorni. Le opere anzidette saranno soggette a collaudi in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura dei competenti Uffici Tecnici del Comune.

Fino al momento della consegna totale o parziale al Comune, la rete stradale soggetta al regime previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari per le strade private gravate



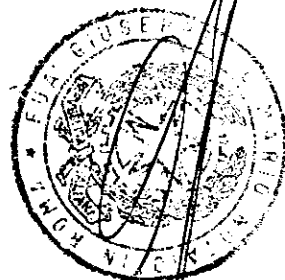
da servizi di pubblico transito.

7

La spesa presunta per l'esecuzione delle opere previste dal presente articolo, viene indicata in complessive Lire 90.412.000 (novantamilioniquattrocentododicimila) con l'obbligo per la società acquirente di realizzare le opere stesse anche se il costo dovesse risultare maggiore. Tale costo è scaturito dalla relazione finanziaria (Tav. 9) formante parte integrante del progetto di che trattasi.

La consegna delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire, senza alcun corrispettivo, non oltre otto mesi dalla ultimazione, previo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

- 4^) La società acquirente, in ordine delle opere di urbanizzazione secondaria si obbliga a provvedere a sua cura e spese alla realizzazione di attrezzature pubbliche per il verde, per un importo di Lire 16.692.000 (sedicimilioneicentounovantaduemila) che sarà ubicato nel rispetto delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale. Fino alla consegna dell'opera eseguita, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico della società acquirente. L'opera verrà realizzata sulla base di progetti esecutivi predisposti dall'Ufficio Tecnico Comunale. L'inizio delle opere dovrà avvenire non oltre i diciotto mesi dalla data del rilascio della prima concessione edilizia, in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente entro centoventi giorni successivi, all'affidamento della costruzione.



ne dell'opera di cui sopra.

8

- 5^) La società acquirente in ordine all'applicazione del costo di costruzione, dovrà attenersi a quanto previsto dalla Legge 28 Gennaio 1977 N. 10.

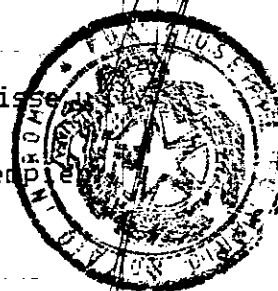
- 6^) A garanzia degli adempimenti relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la società acquirente rimetterà all'atto del rilascio del nulla osta pianovolumetrico, una fidejussione bancaria o assicurativa libera a favore del Comune di Tivoli per un importo pari al costo delle opere da realizzarsi. La fidejussione sarà previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione primaria, tenuto conto del costo delle opere di urbanizzazione residue, valutato in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

La società acquirente inoltre si obbliga:

- ad integrare il valore della fidejussione rispetto alle entità attuali nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

- a reintegrare la fidejussione medesima, qualora venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito delle inadempienze.

Si dà atto che nel contratto fidejussorio sarà inserita la specifica clausola che impegna l'Istituto fidejussore a soddi



sfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 Codice Civile e senza attendere la pronuncia del Giudice.

- 7^) La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimane a carico della società acquirente, fino alla cessione gratuita delle stesse al Comune. Tale manutenzione è soggetta al controllo da parte del Comune il quale potrà disporre l'esecuzione in danno in caso di manutenzione non eseguita o eseguita male.

- 8^) La società acquirente si impegna a completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 1^), con relativa cessione e consegna di impianti ed opere, nel termine massimo di anni cinque a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione.

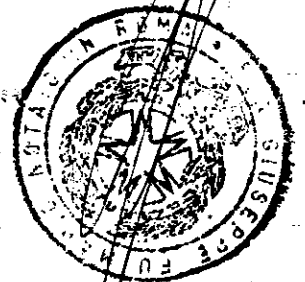
Tale termine è elevabile a dieci anni nel caso in cui il Comune adotti i piani pluriennali ed attuativi, di cui all'art. 13 della Legge 28 Gennaio 1977 N. 10.

La convenzione si intenderà ugualmente decaduta:

a) se entro tre anni non saranno eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria;

b) se entro cinque anni previa ultimazione delle opere di urbanizzazione nei limiti di cui ai precedenti capi, non saranno state richieste le "Concessioni Singole Edilizie".

Nel caso di richiesta parziale delle stesse, la Convenzione

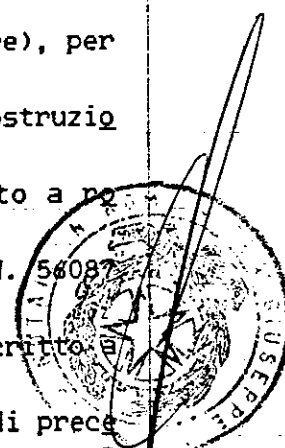


si intenderà decaduta limitatamente alla quota parte di "con
cessione" edilizia non richiesta.

- 9^) Resta inteso che la società acquirente, nonché gli e
ventuali successivi aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno
ultimare le costruzioni per cui sono state concesse le singo
le "concessioni edilizie", nel caso che le stesse dovranno es
sere abitabili, la scadenza di validità della presente conven
zione. Tale obbligo dovrà risultare negli eventuali atti di
compravendita e dovranno essere specificamente accettati da
gli eventuali acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo.
Le aree da cedere gratuitamente al Comune di Tivoli di mq.
2.232 (duemiladuecentotrentadue) per le opere sopra previste,
sono indicate nella detta planimetria allegata all'atto che
si trascrive distinte in perimetro bleu.

I venditori infine garantiscono che la cubatura realizzabile
sul detto terreno così come autorizzato dal Comune di Tivoli,
è di mc. 5.379 (cinquemilatrecentosettantanove) su di una su
perficie di mq. 4.853 (quattromilaottocentocinquantatre), per
cui sono state vincolate alla cubatura delle future costruzio
ni le aree adiacenti, giusta quanto convenuto nell'atto a po
gito Notaio Celli di Tivoli del 20 Febbraio 1982 Rep.N. 58087
/12311 ivi registrato l'8 Marzo 1982 al N. 670 e trascritto
Roma II^ il 24 Ottobre 1985 al N. 18049 a rettifica di prec
dente trascrizione del 1^ Marzo 1982 N. 4836 di formalità.

L'intera area vincolata alla costruzione è indicata in perime



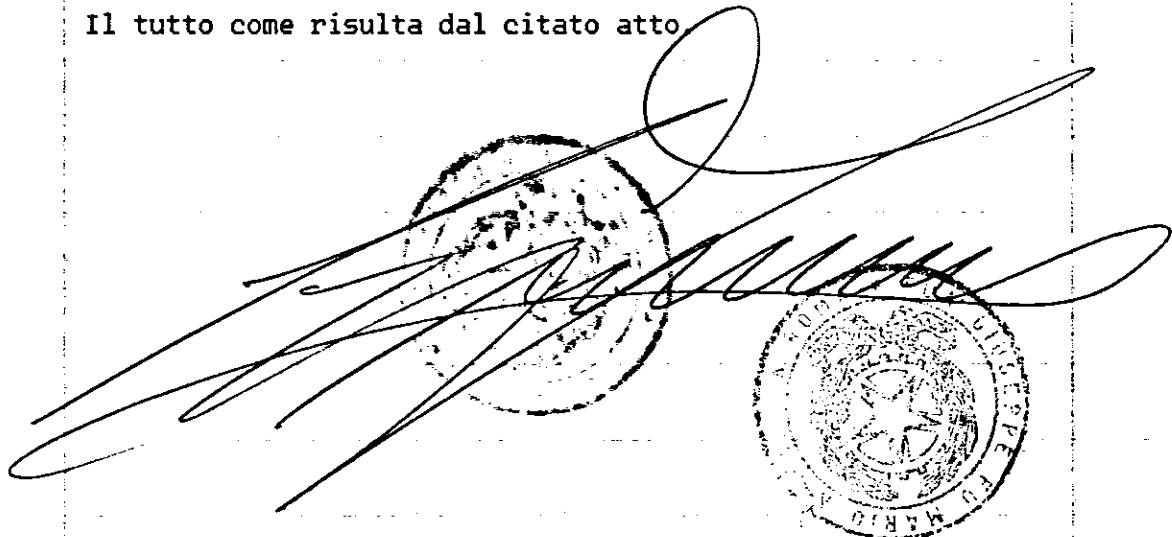
tro verde nella planimetria suddetta.

11

La signora Lucia Maffei dichiara di non essere coniugata e che il suo rappresentato è coniugato, in comunione dei beni, ma che quanto alienato è bene personale essendo di provenienza ereditaria.

La Vendita è avvenuta per il prezzo di Lire 180.000.000 (centottantamila), già pagato.

Il tutto come risulta dal citato atto

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the middle of the page. Below the signature, there are two circular stamps. The one on the left is partially obscured by the signature. The one on the right is a clear circular stamp with text around the perimeter, including "CONSERVATORIA" and "ROMA".

CONSERVATORIA RR.II. ROMA 2

TRA iscrizione eseguita il - 4 DIC. 1985

n. gen. 28061 n. part. 20887

esatta Lire trecentosessantasei mila 36500

IL CONSERVATORE
DIRIGENTE SUPERIORE
(Mano De Bellis)

IL GERENTE
SEGRETARIO CAPO
(P. Capagenova)

