



- V E N D I T A -

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno duemilatre, il giorno ventitre del mese di settembre,
in Roma, nel mio studio

- 23 settembre 2003 -

Innanzi a me Dottor **MARCO PAPI**, Notaio in Roma, con Studio in
Via Francesco Cancellieri n. 2, iscritto nel Collegio dei Di-
stretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia:

- SONO PRESENTI -

- **SARAO Ing. Salvatore**, nato a Palermo il 14 gennaio 1942,
domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, che inter-
viene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità
di procuratore speciale della:

- "**BENI STABILI S.p.A.**", con sede in Roma, Via del Corso n.
63, capitale sociale Euro 170.183.590,00, codice fiscale e
numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma
00380210302;

giusta procura speciale autenticata nella firma dal Notaio
Livio Colizzi di Roma, in data 19 settembre 2003, rep. n.
32.001, ad esso conferita dall'Amministratore Delegato della
suddetta società Dottor **MASSIMO de MEO**, nato a Pordenone il 6
febbraio 1959, che, in originale, si allega al presente atto
sotto la lettera "A";

- **SEMENTA PIETRO**, nato a Roma il 18 ottobre 1958, commercia-
lista, domiciliato per la carica in Roma, ove appresso, il
quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella
sua qualità di Amministratore Unico della:

- "**AURORA 31 - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**", con sede
in Roma, Via Aurora n. 31, capitale sociale Euro 10.000,00,
codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Im-
prese di Roma 07614361009, iscritta presso il R.E.A. con il
numero 1043872, Partita IVA n. 07614361009, e come tale in
rappresentanza della predetta Società con i piu' ampi poteri
per gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione ad
esso conferiti dal vigente Statuto Sociale.

Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo,
i quali, di comune accordo tra loro e con il mio consenso,
rinunciano all'assistenza dei testimoni a questo atto, con il
quale convengono e stipulano quanto segue:

- Art. 1 -

La "**BENI STABILI S.p.A.**", con sede in Roma, come sopra rap-
presentata, vende alla "**AURORA 31 - SOCIETA' A RRSPONSABILI-
TA' LIMITATA**", con sede in Roma, che, come sopra rappresenta-
ta, acquista l'appresso descritto immobile sito in Comune di
Roma, Via Aurora civici numeri 29/31, 33/35 e precisamente:

- porzione di fabbricato ad uso commerciale, costituita dai
piani terreno, ammezzato, primo, secondo, terzo, quarto,
quinto e sesto, oltre al piano servizi, confinante nell'in-
sieme con Via Aurora, cortile, distacco, salvo se altri.

REGISTRATO
UFFICIO ENTRATE ROMA 2

03 Ottobre 2003

N. 13673 serie IV

Esatti € 327,33



Studio Notarile Papi - Arcangeli - Via Francesco Cancellieri 2 - 00193 Roma - tel. 06681902 - fax 0668166916

Quanto sopra è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma, in ditta alla società venditrice ed è distinto nel foglio 471, particella 108, con i seguenti subalterni:

- 26, Via Aurora n. 31, piano T-1, z.c. 1, Categ. C/1, classe 7, mq. 150, Rendita Euro 11.930,15;
- 501, Via Aurora n. 31, piano T, z.c. 1, Categ. A/10, classe 5, vani 4, Rendita Euro 3.863,10;
- 502, Via Aurora n. 29, piano T, z.c. 1, Categ. C/2, classe 5, mq. 28, Superficie catastale metri quadrati 29, Rendita Euro 435,27;
- 503, Via Aurora n. 29, piano T-6, z.c. 1, Categ. D/8, Rendita Euro 99.750,00.

- Art. 2 -

La vendita è fatta ed accettata con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi, con tutti, di quanto in oggetto, gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, usi e servitù e condominialità, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, per essere ad essa pervenuto come appresso:

- atto di compravendita nei confronti della "S.C.I.P. - Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l.", con sede in Roma, ricevuto dal Notaio Pietro Mazza di Roma, in data 19 giugno 2002, rep. n. 94724/30097, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 5 luglio 2002 al n. 6306, serie IV, trascritto a Roma 1 il 20 giugno 2003 al n. 45165 di formalità.

- Art. 3 -

La Società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver visitato quanto in oggetto e le relative parti comuni, dichiara altresì di aver trovato il tutto di suo pieno gradimento non avendo da sollevare eccezione alcuna al riguardo.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la Società acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto, che il complesso immobiliare sopra descritto, ad eccezione del locale al piano terra adibito a cabina ACEA, è oggetto dei seguenti contratti di locazione:

- contratto di locazione sottoscritto con la "Banca Nazionale del Lavoro", registrato a Roma - Ufficio Atti Privati in data 6 novembre 1987 al n. B/61567, avente ad oggetto l'intero edificio, fatta eccezione di alcuni locali occupati dalla "FED FED S.r.l." e dalla "Vladimiro S.r.l.", come in appresso specificato, della durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 1° ottobre 1987 e scadenza al 30 settembre 1993, tacitamente rinnovato sino al 30 settembre 2005.

In relazione a tale contratto di locazione, la società acquirente, come sopra rappresentata, prende atto che la "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", con lettera datata 10 luglio 2003 ha dichiarato che rilascerà le unità alla stessa locatario entro e non oltre il 30 ottobre 2003;

- contratto di locazione sottoscritto con la società "FER FED S.r.l.", registrato a Roma - Ufficio Atti Privati in data 5 marzo 1993 al n. B/12164, avente ad oggetto un locale posto al piano terra avente una superficie di circa mq. 20 (venti) della durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 1° febbraio 1993 e scadenza al 31 gennaio 1999 e tacitamente rinnovato sino al 31 gennaio 2005.

- contratto di locazione sottoscritto con la società "Vladimiro S.r.l.", registrato a Roma il 18 settembre 1997 al n. B/51241, avente ad oggetto alcuni locali posti al piano terra di mq. 26 (ventisei) circa e primo piano di mq. 71 (settantuno) circa, della durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 1° settembre 1997 e scadenza al 31 agosto 2003 e tacitamente rinnovato sino al 31 agosto 2009.

In relazione a quanto sopra la Società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna a procurare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 C.C., che l'immobile in oggetto, fatta eccezione per i locali occupati dalla "FER FED S.r.l." e dalla "Vladimiro S.r.l.", sia rilasciato dalla "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", libero da persone e/o cose, con espressa esclusione per gli impianti, le installazioni ed i beni comunque connessi all'attività di impresa esercitata in precedenza nell'immobile dalla Società conduttrice, entro e non oltre il termine del 15 novembre 2003. Qualora alla data del 16 novembre 2003 l'immobile non fosse libero da persone e cose come sopra indicato, la Società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna a corrispondere alla Società acquirente una somma pari ad Euro 2.020,54 (duemilaventi e cinquantaquattro centesimi) a titolo di penale per ogni giorno di ritardo nella liberazione dell'immobile sino al termine di due anni decorrenti dalla data del 16 novembre 2003. A garanzia del pagamento da parte della Società venditrice della suddetta somma a titolo di penale, la Società venditrice, come sopra rappresentata, rilascia contestualmente alla firma del presente atto alla Società acquirente, una fideiussione della "Unicredit Banca d'Impresa S.p.A.", con sede in Verona, Via Garibaldi n. 1, emessa in data 22 settembre 2003, avente la durata di un anno, per un massimale pari ad Euro 741.538,18 (settecentoquarantunomilacinquecentotrentotto e diciotto centesimi).

Qualora alla data del 16 novembre 2004 l'immobile non fosse ancora libero da persone e/o cose, la Società venditrice, come sopra rappresentata, si impegna a rinnovare per un ulteriore anno la detta fideiussione bancaria, per il medesimo massimale sopra indicato.

- Art. 4 -

Le parti dichiarano che la vendita è fatta ed accettata per il convenuto prezzo di euro 14.750.000,00 (quattordicimilionesettecentocinquantamila/00) oltre IVA, come per legge, che la Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di

