

Ispezione telematica

Motivazione CTU ESEC. IMMOBILIARE

n. T1 174411 del 21/02/2023

Inizio ispezione 21/02/2023 12:04:13

Richiedente DBLFNC per conto di 80255370589

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 55690

Data di presentazione 12/09/1995

Registro particolare n. 33659

Variata in data 22/04/2009

La formalità è stata validata dall'ufficio

GIOVANNI UNGARI TRASATTI
NOTAIO

Viale Liegi n. 16, piano 3° int. 7 - 00198 ROMA
Tel. (06) 8340460-8413812-8411009-8242459



ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA I

NOTA PER TRASCRIZIONE

dell'atto a rogito del Notaio GIOVANNI UNGARI TRASATTI di Roma in data 8 settembre 1995, rep. 18602/9070, in corso di registrazione

A FAVORE E CONTRO

- "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a responsabilità limitata", con sede in Roma Via Sambuca Pistoiese n. 73, iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Roma al numero 1003/66, capitale sociale di Lire 300.000.000 interamente versato, codice fiscale 00424230589.

CONTRO E A FAVORE

- COMUNE DI ROMA, con sede in Roma, Piazza Campidoglio, Palazzo Senatorio, codice fiscale 02438750586.

Con il ~~succitato~~ atto, che in copia autentica si unisce alla presente, è stato convenuto quanto risulta dal seguente estratto:

"PRELIMINARMENTE

il legale rappresentante della società concessionaria sopraindicata dichiara, anche ai sensi dell'art. 4 della legge n. 15 del 4 gennaio 1968, sotto la responsabilità personale dello stesso, ~~consapevole delle conseguenze~~ cui può andare incontro in caso di dichiarazioni rese contenenti dati mendaci, reticenti o non più conformi al vero, di non aver mai ricevuto condanne tali da importare l'applicabilità dell'art. 32 quater del Codice Penale così come da ultimo modificato con legge n. 461 del 15 novembre 1993.

I comparenti, nelle dichiarate loro qualità sopraindicate, mi richiedono di far constare con il presente atto di quanto segue.

PREMESSO CHE:

a) - con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 7387 dell'1 dicembre 1987, esecutiva in data 13 gennaio 1988, è stato approvato il secondo piano per l'edilizia economica e popolare ~~predisposto dal Comune di Roma~~ per l'attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167;

b) - aree edificabili comprese nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" di detto Comune sono in corso di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma ai sensi della legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;

c) - da parte della società "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi" è stata presentata istanza al Comune di Roma (prot. Ripartizione XVI n. 851 del 25 gennaio 1988) per la concessione del diritto di superficie su aree come sopra localizzate;

d) - con deliberazione di Giunta Municipale n. 3975 del 12 luglio 1989, esecutiva ai sensi di legge, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 232 del 26 giugno 1991, (allegate sub "A" e "L" alla convenzione sottoindicata), sono state assegnate alla medesima società le aree comprese nel

TRAS

55690

033659

12. SET. 1995

Sette
Comuni

15

20300

00225117



piano di zona B5 "Rocca Fiorita" costituenti il comparto "i", per la realizzazione di cubature residenziali e non residenziali e precisamente per la realizzazione di cubature residenziali, pari a metri cubi 8.532 effettivi progettati (virtuali mc.9.480), nonché per la realizzazione di cubature non residenziali pari a metri cubi 3.780;

e) - con atto a mio rogito del 10 luglio 1992 rep. n.12558 /5990 registrato il 13 successivo al n.35704 e trascritto il 14 detti al n. 33007 di formalità, è stata stipulata tra il Comune di Roma e la indicate società "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi", la convenzione per la concessione del diritto di superficie sulle aree anzidette e in particolare a norma della deliberazione della Giunta Municipale n.5387 del 7 luglio 1981 e a richiesta dei concessionari, è stato concessa la seguente area, per l'edificazione in diritto di superficie delle cubature spettanti ed assegnate, residenziale pari a mc 9.480 e non residenziale pari a mc 3.780, area costituente il comparto "i" di detto piano di zona, descritta all'art.1 della convenzione come segue:

"" area edificabile della superficie complessiva di mq. 2.721 (metri quadrati duemilasettecentoventuno) circa, costituente il comparto distinto con la lettera "i" per il quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi 8.532 effettivi e non residenziale di metri cubi 3.780, confinante con nuove vie di piano di zona per due lati, comparto "h" e verde pubblico, salvo altri, come risulta perimetrata in blu nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "C", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 1021, allegato 451, particelle frazionate:

- 3271 (già 32/c) di are 16.21, redditi dominicale L. 107.843 ed agrario L. 42.718;

- 3273 (già 4/b) di are 11.09, senza redditi; ""

h) - il concessionario "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi" non ha potuto iniziare la realizzazione dei fabbricati insistenti sulle aree assegnate a seguito del rinvenimento del complesso archeologico noto come "Grotte di Pompeo", in seguito al quale la Soprintendenza Archeologica di Roma (nota del 3 dicembre 1992) ha imposto una fascia di rispetto, comprendente tra l'altro il detto comparto "i";

i) - con provvedimento della Giunta Comunale n.3354 del 18 ottobre 1994 come infra allegata, il Comune di Roma, al fine di ovviare alla situazione verificatasi, ha deliberato, tra l'altro, di autorizzare la stipulazione del presente atto modificativo per far constare una necessaria nuova localizzazione sul comparto "I" (nona lettera dell'alfabeto maiuscola) dell'intervento edilizio in parola in conseguenza della variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.184 del 6 ottobre 1994 in sostituzione di quella concessa sul comparto "i" (nona lettera dell'alfabeto minuscola) con

00225118

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- segue

l'atto a mio rogito sopra citato, restando invariata la cubatura da realizzarsi in conformita al progetto planovolumetrico relativo vigente;

i) - il Comune di Roma e il concessionario "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi" intendono stipulare a tal fine il presente atto integrativo alla indicata convenzione al solo scopo di individuare nuovamente la localizzazione esatta dell'area costituente il comparto "I" (nona lettera dell'alfabeto maiuscola) di detto piano di zona oggetto del diritto di superficie concesso con detta convenzione e necessaria all'edificazione delle cubature assegnate, fermo tutto il resto.

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come sopra costituite, in esecuzione della medesima deliberazione della Giunta Comunale n.3975 del 12 luglio 1989 sopracitata, con la quale è stata autorizzata la concessione dell'area, e della Giunta Comunale n.3354 del 18 ottobre 1994 con la quale è stata autorizzata la sottoscrizione del presente atto modificativo, si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1. - PRESUPPOSTI E CONTENUTO DELLA CONVENZIONE - Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa alla quale per lo stesso titolo e previa accettazione si allegano:

1) sub "A", "B" e "C" - copia delle deliberazioni della Giunta Comunale n.3354 del 18 ottobre 1994 e del Consiglio Comunale n.150 del 17 maggio 1991 e n.274 del 28 novembre 1994;

2) sub "D" - copia della planimetria indicante la localizzazione dell'intervento, sostitutiva della precedente allegata all'atto a mio rogito del 10 luglio 1992 rep. 12558/5990;

3) sub "E" - il tipo di frazionamento catastale redatto su estratto di mappa n.7307/1993, vidimato dalla Ripartizione XVI.

La presente convenzione ha per oggetto, ai sensi dell'art.35 della Legge 22 ottobre 1971 n.865 la modificazione dell'atto di concessione del diritto di superficie in favore della "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a responsabilità limitata" su aree del piano di zona B5 "Rocca Fiorita", comparto "I", a mio rogito del 10 luglio 1992, rep. 12558/5990, nel senso che il diritto di superficie per la realizzazione di metri cubi residenziali 8.532 (ottomilacinquecentotrentadue) effettivi progettati, pari a metri cubi virtuali 9.480 (novemilaquattrocentoottanta) residenziali e a metri cubi 3.780 (tremilasettecentoottanta) non residenziali è da localizzarsi su aree costituenti l'intero comparto "I" (nona lettera dell'alfabeto maiuscola) del medesimo piano di zona e della consistenza di metri quadrati 2.711 (duemilasettecentoundici) circa.

Detta area costituente il comparto edificatorio concesso esclusivamente alla "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi",

0022511

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 7 - segue

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

distinto come comparto "I" di detto piano di zona, è riportata in Catasto Terreni al foglio 1021, allegato 447, particella frazionata:

- 3378 (già 3358/b) di are 27,11, redditi dominicale L. 47.497 ed agrario L. 20.333 derivata dal tipo di frazionamento n.7307/1993 redatto dal geom. Sergio Barboni su estratto di mappa n.105093 rilasciato il 6 ottobre 1993, approvato dall'U.T.E. di Roma il 4 dicembre 1993 prot.n.111036, dichiarato dal Comune di Roma tuttora valido in data 10 febbraio 1995 e allegato in originale al presente atto sotto la lettera "E".

La particella originaria 3358 del foglio 1021, allegato 447 è derivata a sua volta dalla particella 3306 in forza del tipo di frazionamento n.1763 dell'anno 1993, facendosi menzione che l'indicata particella originaria è compresa nella superficie ed ha avuto origine a seguito di vari frazionamenti intercorsi nel tempo dalla primitiva 33 del foglio 1021 ed è riportata a partita n.2731 intestata alla ditta Reaci Sebastiano, nato a Priolo l'11-5-1919, come risulta dal certificato catastale che sarà unito alla domanda di voltura di quest'atto.

ARTICOLO 2. - MODIFICAZIONE ED INTEGRAZIONE DELLA PRECEDENTE CONVENZIONE PER ME NOTAIO DEL 10 LUGLIO 1992, REP.12558/5990-

Il COMUNE DI ROMA e la "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a responsabilità limitata" con il presente atto convergono e dichiarano, prestando a tal fine ogni e opportuno consenso, di modificare e integrare la precedente convenzione a mio rogito del 10 luglio 1992 rep. 12558/5990, e in particolare dichiarano di voler integrare l'art.1 della convenzione stessa nel senso che la concessione del diritto di superficie in favore della società:

- "I.C.B. - Impresa Costruzioni Baldesi - Società a responsabilità limitata" con sede in Roma per una cubatura residenziale ~~di metri cubi 8.532 (ottomilacinquecentotrentadue) effettivi~~ ed una cubatura non residenziale di metri cubi 3.780 (tremilasettecentottanta) deve essere intesa effettuata sull'~~area appresso descritta~~, in via di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma, compresa nel piano di zona B5 "Rocca Fiorita" di detto Comune, costituente l'intero comparto "I" del medesimo piano di zona, descrizione che ~~modifica la corrispondente descrizione di cui all'art.1 della convenzione stessa da integrare secondo il nuovo testo che qui si riporta:~~

"" - area edificabile della superficie complessiva di mq. 2.711 (metri quadrati duemilasettecentoundici) circa, ~~costituente il comparto distinto con la lettera "I" per il quale è prevista la realizzazione di una cubatura residenziale di metri cubi 8.532 effettivi e non residenziale di metri cubi 3.780, confinante con percorso pedonale, verde arredo per più lati e parcheggio pubblico, salvo altri, come risulta pe-~~

00225120

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



segue

rimetrata in blu nella planimetria allegata a quest'atto sotto la lettera "D", e distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma, Sezione C, al foglio 1021, allegato 447, particella frazionata:

- 3378 (già 3358/b) di are 27.11, redditi dominicale L. 47.497 ed agrario L. 20.333 .'''

Il tutto con riferimento alla planimetria indicativa allegata a quest'atto sotto la lettera "D", nella quale detta area è graficamente riportata e perimetrata in blu, dichiarando le parti che la medesima planimetria sostituisce integralmente quella allegata sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito del 10 luglio 1992 rep.12558/5990. Per quanto oggetto del presente atto integrativo e di rettifica le parti fanno infine riferimento alla destinazione edilizia/urbanistica specificata nei due certificati che, rilasciati da detto Comune in data 12 giugno 1995 e 6 luglio 1995 ai sensi dell'art.18 della legge n.47/1985, si allegano al presente atto sotto le lettere "F" e "G", previa dichiarazione delle competenti parti che dalla data di rilascio dei medesimi a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il tutto con espresso esonero per il Comune di Roma da parte della società concessionaria in ordine a quanto previsto nel presente capoverso.

Resta invariato quant'altro riportato nel medesimo art.1 della convenzione a mio rogito e qui non espressamente modificato e che detto terreno è in corso di esproprio e quindi di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune di Roma.

ARTICOLO 3. - RINVIO - NOVAZIONE - CORRISPETTIVO - Restano inoltre ferme ed invariate tutte le clausole, le pattuizioni e condizioni e quant'altro previsto e derivante dall'originario atto a mio rogito del 10 luglio 1992 rep.n. 12558/5990 più volte citato di cui il presente non ne costituisce novazione.

Per quanto ottiene il corrispettivo di concessione, per la parte relativa al valore medio di esproprio e all'indennità di occupazione ad urgenza, questo viene determinato ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n.274 del 28 novembre 1994 in complessive Lire 852.000.000 (ottocentocinquantaqueduemilioni), quale quota provvisoria, soggetta ad eventuale conguaglio, del corrispettivo per l'acquisizione dell'area comprensivo dell'indennità presunta di occupazione ad urgenza pari al 5% (cinque per cento) annuo e per cinque anni.

Si dà atto che il concessionario ha già provveduto, giusta quietanza in atti del Comune n.4483 in data odierna della Tesoreria Comunale, al pagamento dell'80% (ottanta per cento) pari a Lire 681.600.000 (seicentoottantunomilioneisecentomila) della quota inerente detto corrispettivo per l'acquisi-

00225124

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

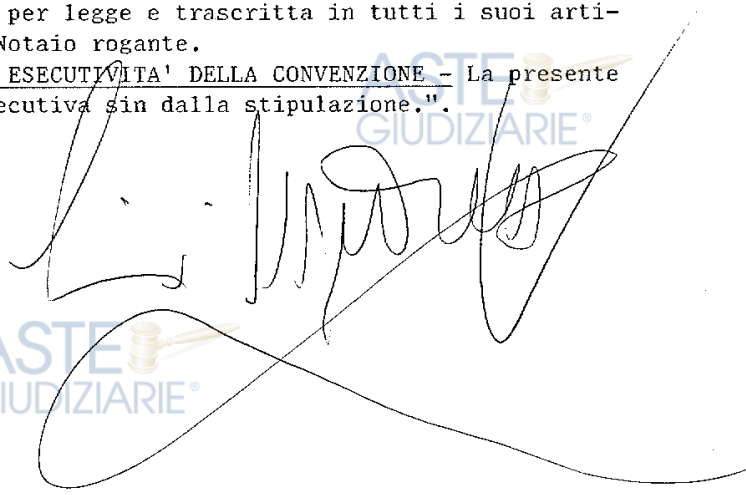
zione dell'area, pari a Lire 852.000.000 (ottocentocinquanta-
duemilioni).

Il residuo importo, pari al 20% (venti per cento) dell'in-
dennità provvisoria di esproprio ed occupazione ad urgenza,
pari a Lire 170.400.000 (centosettantamilioniquattrocentomi-
la) oltre gli interessi, che dovrà essere versato con paga-
mento dilazionato in due rate semestrali di uguale entità con
scadenza la prima entro e non oltre i sei mesi e la seconda
entro e non oltre un anno dalla stipula della convenzione, è
garantito con la polizza fidejussoria, tuttora in possesso
dell'Amministrazione e non svincolata, rilasciata dalla RAS -
Riunione Adriatica di Sicurtà S.p.A. - Sede di Roma in data 7
luglio 1992 n.31222827.1 e consegnata al Comune di Roma in
sede di sottoscrizione della convenzione a mio rogito in data
10 luglio 1992 rep.12558/5990.

Quest'atto inoltre rientra nella regolamentazione economi-
ca tra le Parti e nel regime fiscale di cui al precedente at-
to di convenzione a mio rogito del 10 luglio 1992 rep. 12558/
5990, cui il presente atto è meramente integrativo e di ret-
tifica, non comportando alcuna nuova concessione, nè varia-
zione di cubatura di quella già assegnata con il citato atto
a mio rogito, cui si rinvia, e per quanto occorra con esonero
per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni respon-
sabilità al riguardo e con rinuncia per tale motivo all'ipo-
teca legale.

ARTICOLO 4. - TRASCRIZIONE - La presente convenzione sarà
registrata come per legge e trascritta in tutti i suoi arti-
coli a cura del Notaio rogante.

ARTICOLO 5. - ESECUTIVITA' DELLA CONVENZIONE - La presente
convenzione è esecutiva sin dalla stipulazione."



00225122

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®