

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n°	667/2017
A carico di	Ing. Nino Ferrari Impresa Costruzioni Generali S.r.l.
G.D.	Dott. Marco Genna
Curatore	Dott.ssa Lorena Di Cesare

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ALLEGATO N. 6

ATTO DI COMPRAVENDITA SUPERMERCATO

Repertorio N. 44609

Raccolta N. 13180

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno trenta dicembre duemilaquindici, in Reggio Emilia e nel mio studio.

30=12=2015

Innanzi a me Dr. VALENTINA RUBERTELLI, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, residente in Reggio Emilia con studio alla Galleria Cavour n. 5,

SONO PRESENTI

QUALE PARTE VENDITRICE

La Società "**CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA**" con sede in Campegine (RE), Via Kennedy N. 5, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia dal N. 01751820356 di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 220500 del R.E.A., in persona di

Paolo INCERTI TELANI, imprenditore, nato a Reggio nell'Emilia, il giorno 23 novembre 1967, nella qualità di **Vice Presidente** del Consiglio di Amministrazione e rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 16 novembre 2015

QUALE PARTE ACQUIRENTE

La Società "**MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.**" (in sigla

MPS LEASING & FACTORING S.P.A.) con socio unico con sede in Siena, via Aldo Moro N. 11/13, capitale sociale Euro 738.813.686,00 interamente versato, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di SIENA dal N. 92034720521 di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 118053 del R.E.A., Partita IVA 01073170522, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e facente parte del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena (codice banca 3210.2 codice gruppo 1030.6), iscritta all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia al n.5515, aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, rappresentata dalla Società **"G.F.A. GARDA S.R.L."** con sede in Desenzano del Garda (BS), Viale Motta N. 49, capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di BRESCIA dal N. 02372330981 di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 443850 del R.E.A., in virtù di procura conferita con atto per Notaio Antonluigi Alessandro MAGI di Siena in data 25 agosto 2014, Repertorio N. 39400, Raccolta N. 10588, registrato a Siena il 25 agosto 2014 al n. 4116, che, in copia conforme rilasciata dal medesimo Notaio Antonluigi Alessandro MAGI di Siena trovasi allegata sotto la lettera "A" ad altro mio atto in data odierna, in corso di repertorizzazione,

in persona di

Roberto FARAVELLI, agente in attività finanziaria, nato a

Sestri Levante (GE), il giorno 14 luglio 1966, nella qualità di **Presidente** del Consiglio di Amministrazione e rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 1° settembre 2014.

QUALE PARTE ASSENZIENTE E FUTURA UTILIZZATRICE

La Società "**BORGONUOVO S.R.L.**" con sede in Novellara (RE), Galleria Maestri del Lavoro N. 3, capitale sociale Euro 4.373.872,31 interamente versato, contraddistinta presso la C.C.I.A.A. di Reggio nell'Emilia dal N. 01509000350 di codice fiscale e di Registro Imprese, nonché dal N. 191325 del R.E.A., in persona di **MARZIO FERRARI**, imprenditore, nato a Luzzara (RE), il giorno 14 giugno 1959, nella sua qualità di **Presidente** del Consiglio di Amministrazione e rappresentante della Società, domiciliato per la carica presso la sede sociale ed al presente atto autorizzato in virtù di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 24 novembre 2015.

Dell'identità personale, qualifiche e poteri dei costituiti, i quali dichiarano di ben conoscersi tra loro, io Notaio sono certo.

PREMESSO

* che la società "**MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.**"

ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (*leasing*, cioè locazione di beni materiali o immateriali, acquistati o fatti costruire su scelta e indicazione dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, e con facoltà di quest'ultimo di divenirne proprietario al termine della locazione, dietro versamento di un corrispettivo prestabilito - cosiddetto 'riscatto');

* che l'Utilizzatore società "BORGONUOVO S.R.L." ha specificamente individuato l'immobile, definendo direttamente con il venditore il prezzo e le modalità tutte inerenti il trasferimento della proprietà ed indicando alla società di leasing di acquistarlo al solo scopo esclusivo di concederglielo in locazione finanziaria;

* che la società di leasing nell'ambito della sua attività, a seguito della specifica richiesta presentata dall'Utilizzatrice, intende concedere in locazione finanziaria l'immobile all'utilizzatore medesimo;

* che, pertanto, in relazione e per le finalità di cui sopra, la società di leasing intende procedere all'acquisto dell'immobile di proprietà del venditore;

* che la società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." ai sensi e per gli effetti dell'art.10, I° comma num.8) e 8 ter) del DPR 633/72, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito nella Legge 4 agosto 2006 n.248, ha optato

per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti dal detto contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

TUTTO CIO' PREMESSO, SI STIPULA IL PRESENTE ATTO,

REGOLATO DAI PATTI CHE SEGUONO.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ed IMMOBILE

=A=

La società "CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA", a mezzo del legale rappresentante,

VENDE

alla società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.", che, in persona dello speciale procuratore, acquista la **piena** proprietà del fabbricato sito in **Borgo Val di Taro (PR), alla Via Primo Brindani N. SNC** che si compone di:

=A=

*** supermercato** posto al piano TERRA, composto da locali per la lavorazione carne, locali per la lavorazione frutta e verdura, celle frigo, locale lavorazione merce, locale lavorazione prodotti da forno, reparto salumi e latticini, centrale termica, zona scorta merci, zona filtro a prova di fumo, ufficio, antibagno-bagno, disimpegno, locali adibiti a spogliatoi ed area scoperta di proprietà esclusiva.

=CONFINI=

---p.lla 462;

---p.lla 455;

---p.lla 472;

---p.lla 400.

*** area urbana pertinenziale.**

=CONFINI=

---p.lla 456 da due lati;

---p.lla 225.

DATI CATASTALI

Il supermercato innanzi descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro, regolarmente in ditta alla parte venditrice, con i seguenti dati:

* foglio **88**, particella **456**, Via Primo Brindani N. SNC, piano T, cat. D8, R.C. Euro 25.099,81

L'area urbana risulta invece autonomamente censita alla medesima ditta con i seguenti dati:

* foglio **88**, particella **472**, Via Caduti del Lavoro, piano T, cat. EU, area urbana di mq. 40.

CONFORMITA' OGGETTIVA E SOGGETTIVA

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:

* si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti alla planimetria depositata in Catasto e raffigurante i "beni in oggetto" che, in fotocopia, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

* la "parte alienante":

- dichiara (e la parte acquirente e la parte utilizzatrice ne prendono atto) che i dati catastali e la planimetria allegata sono conformi all'attuale stato di fatto dei "beni in oggetto";

* io Notaio attesto;

- di aver verificato, in previsione della presente stipula, la coerenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari e che da tali indagini è emerso che la dante causa risulta nei Registri Immobiliari ancora avere la denominazione di "CONAD EMILIA OVEST S.C.R.L.", per mancata trascrizione della relativa modifica statutaria di cui si dirà in prosieguo, ma che deve ritenersi comunque sussistente la continuità delle trascrizioni, in conseguenza del regime di pubblicità dichiarativa garantito in via complementare dal Registro delle Imprese ove tale modifica è stata iscritta nei termini; a tal proposito la parte venditrice si obbliga a regolarizzare la coerenza degli intestatari catastali con le risultanze dei registri immobiliari entro e non oltre sei mesi da oggi, manlevando la parte acquirente da ogni onere, obbligo e responsabilita' in merito. La parte utilizzatrice si dichiara edotta di quanto sopra ed autorizza la societa' di leasing ad acquistare l'immobile manlevandola a sua volta da ogni onere che da cio' dovesse derivare.

* * *

La Parte Utilizzatrice dichiara di intervenire all'atto di

compravendita in qualità di utilizzatore dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria N. 1450314 perfezionato in data odierna con la società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A.", contratto la cui registrazione, se necessaria in caso d'uso, resta a cura e spesa della parte utilizzatrice.

La Parte Utilizzatrice riconosce la corrispondenza dell'immobile a quello da lei autonomamente prescelto ed individuato, in quanto giudicato idoneo, anche sotto il profilo edilizio ed urbanistico, per lo svolgimento della propria attività, approva senza riserve le condizioni tutte fissate nell'atto di compravendita e assume in proprio anche tutti gli impegni conseguenti che la parte venditrice non dovesse assolvere, il tutto esonerando la società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." da ogni responsabilità, onere e spesa derivante. Inoltre la Parte Utilizzatrice riconosce che l'Immobile è esattamente individuato in catasto.

La parte venditrice, preso atto che l'acquisto viene effettuato dalla società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." al solo fine di fare utilizzare direttamente alla Parte Utilizzatrice l'immobile in oggetto, presta tutte le garanzie di legge anche nei confronti della Parte Utilizzatrice, assumendo altresì nei suoi confronti le obbligazioni che per

legge o per convenzione sono a suo carico in quanto venditore. La parte Utilizzatrice potrà perciò rivolgersi direttamente e autonomamente alla parte venditrice in ogni sede per qualsivoglia reclamo o pretesa, relativi all'immobile in oggetto, previa comunicazione scritta alla società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A."

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI -

La vendita, convenuta a corpo e non a misura, comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e servitù attive e passive, ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova.

* * *

In relazione ai mappali 455 sub 4 e 462 la parte venditrice dichiara:

- * quanto al mappale 455 sub 4, che pur essendo formalmente in proprietà di "ING. NINO FERRARI IMPRESA DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.", con sede in Roma, dalla documentazione a propria disposizione (Relazione Illustrativa a firma dell'arch. Giuseppe ALTANA, depositata al Comune di Borgo Val di Taro in data 23 giugno 1996, protocollo n. 7118) risulta essere un parcheggio privato ad uso pubblico;
- * quanto al mappale 462 rappresentante una bussola di accesso al supermercato (regolarmente edificata in forza di variante alla concessione edilizia n. 217 del 29 novembre 1996,

presentata al Comune di Borgo Val di Taro in data 12 luglio 1997 e protocollata al n. 8050) che, pur essendo formalmente in proprietà di "ING. NINO FERRARI IMPRESA DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.", con sede in Roma, costituisce anch'essa bene privato ad uso pubblico.

A tal proposito si impegna nei confronti della parte acquirente e, per essa, della utilizzatrice:

- 1) a procurare la documentazione amministrativa attestante in modo ufficiale quanto innanzi e, in mancanza, a fare tutto quanto necessario o opportuno affinché la stessa, ove ad oggi non esistente, venga regolarizzata da parte dell'autorità amministrativa competente;
- 2) in subordine, ai sensi dell'art. 1385 c.c., a procurare la costituzione su di essa di un diritto di servitù di passaggio pedonale e carrabile (quanto al parcheggio) ovvero di superficie (quanto alla bussola) a carico della proprietà "ING. NINO FERRARI IMPRESA DI COSTRUZIONI GENERALI S.R.L." ed a favore del supermercato in oggetto.

Il tutto con espresso esonero della società di leasing acquirente nonché della società utilizzatrice da ogni responsabilità patrimoniale al riguardo.

A tal proposito la parte venditrice si obbliga a fornire alla parte acquirente entro e non oltre sei mesi dalla stipula del presente atto relativa prova documentale dell'avvenuto accertamento di quanto sopra, tenendola indenne da qualunque

conseguenza pregiudizievole e manlevandola espressamente da ogni onere, obbligo e responsabilita', anche di natura fiscale ed economica che da cio' dovesse derivare.

la parte utilizzatrice si dichiara edotta di tutto quanto sopra ed autorizza la societa' di leasing ad acquistare l'immobile, manlevandola a sua volta da ogni onere che da cio' dovesse derivare.

ARTICOLO 3 - PREZZO E RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Il prezzo è stato convenuto in complessivi Euro **2.100.000,00** (duemilionicentomila virgola zero centesimi), somma che la parte acquirente dichiara d'aver precedentemente concordato con la parte venditrice e di riconoscere congrua.

Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, le parti, rese dal Notaio autenticante edotte, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, in ordine alle conseguenze penali ed amministrative cui possono andare incontro per le ipotesi di mendacio, dichiarano:

- * di essere consapevoli delle conseguenze discendenti dall'occultamento di corrispettivo;
- * che esso è stato corrisposto mediante bonifico bancario di pari importo per i cui estremi di tracciabilità si fa rinvio alla copia della contabile che si allega sub **"C"**.

La parte venditrice prende atto della modalità di pagamento di cui innanzi e, nel rilasciare quietanza a saldo dell'intero

prezzo, rinuncia all'**ipoteca legale di cui all'articolo 2817 del Codice Civile** eventualmente nascente dal presente atto, convenendo con la parte acquirente che la documentazione bancaria farà in ogni caso fede ai fini della prova dell'avvenuto pagamento senza necessità di ulteriori atti di quietanza.

ARTICOLO 4 - POSSESSO

Il possesso del cespite alienato viene trasmesso fin da questo momento alla parte acquirente che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

Le parti precisano che in virtù di scrittura privata autentica nelle firme dal Notaio Angelo BUSANI di Parma in data 3 ottobre 1997, Repertorio N. 46388/11716, debitamente registrata, la società "A.V.G.SUPERMARKET S.R.L." ha concesso in affitto un ramo di azienda commerciale all'interno dei locali in oggetto, alla società "AVALLI S.r.l." con sede in Borgo Val di Taro (PR).

La Società Futura Utilizzatrice, a tal proposito, si obbliga a fare uso del bene in oggetto nei limiti consentiti dalla legge e dai vigenti regolamenti comunali.

ARTICOLO 5 - PROVENIENZA e GARANZIE

La parte venditrice:

=A=

dichiara di essere divenuta piena ed esclusiva titolare del bene in oggetto in virtù dei seguenti titoli:

storia catastale

della p.lla 456

In epoca antecedente al ventennio il terreno sul quale sorge il fabbricato in oggetto era rappresentato dalle p.lle **147** di ha 8.87.10, **3** di are 56.95 (successivamente ridotta ad are 56.25 e ancora a 46.05) e **23** di ha 5.97.45.

Giusta frazionamento del 10 giugno 1986, dalla p.lla 147 veniva stralciata la p.lla **170** di ha 1.72.00.

Giusta frazionamento del 28 dicembre 1987 dalla p.lla 238 veniva stralciata la p.lla **305** di are 3.80 (successivamente ridotta ad are 2.10).

Giusta frazionamento del 9 maggio 1988 dalla p.lla 23 venivano stralciate le p.lle **227** di are 18.50 (successivamente ridotta ad are 12.10) e **238** di are 95.10 (successivamente ridotta ad are 94.15).

Giusta frazionamento del 16 maggio 1988 dalla p.lla 3 veniva stralciata la p.lla **226** di ca 70.

Giusta frazionamento del 30 dicembre 1991:

- dalla p.lla 170 veniva stralciata la p.lla **370** di are 28.98;
- dalla p.lla 305 veniva stralciata la p.lla **367** di are 1.46.

Giusta variazione geometrica del 28 dicembre 1994, la p.lla 23 di are 65.00 veniva unita alla p.lla 370, la quale raggiungeva pertanto l'estensione di are 93.98 (successivamente ridotta ad are 86.28).

Giusta variazione geometrica del 6 maggio 1997, le p.lle 3,

226, 227 e 367 veniva unite alla p.lla 370 la quale raggiungeva pertanto l'estensione di ha 1.46.59.

Giusta frazionamento del 6 maggio 1997 dalla p.lla 370 veniva stralciata la p.lla **456** di are 26.80, ente urbano, sedime del fabbricato in oggetto.

della p.lla 472

In epoca antecedente al ventennio il cespite in oggetto era rappresentato dalla p.lla 225 di are 01.25 del foglio 88

storia ipotecaria

della p.lla 456

* Al ventennio il bene in oggetto apparteneva alla società "CONAD EMILIA OVEST Soc. Coop. a r.l." con sede in Campegine (RE) per acquisto fattone dalla "SOCIETA' PROVINCIALE INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (SO.PR.I.P.S.P.A.)" con sede in Parma giusta l'atto per Notaio Salvatore ALOISIO di Reggio Emilia in data 23 marzo 1995, Repertorio N. 162579, Raccolta N. 14353, registrato a Reggio Emilia in data 1° aprile 1995 al n. 2330 e trascritto a Parma il 24 aprile 1995 ai NN.ri 5707 di R.G. e 4268 di R.P..

della p.lla 472

* **Al ventennio** il cespite in oggetto apparteneva a "ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA - ENEL" con sede in Roma, in forza di legittimi titoli antecedenti l'anno 1987.

* Con **atto** per Notaio Alberto FORNARI di Parma in data 10 marzo 1998, Repertorio N. 83811, debitamente registrato e

trascritto a Parma il **26 marzo 1998** ai NN.ri 3929 R.G. e **2806**

R.P., la suddetta alienava la piena proprietà del cespite in oggetto a "CONAD EMILIA OVEST - S.C.R.L." con sede in Campegine;

per tutte

* Con atto per Notaio Salvatore Aloisio di Reggio Emilia in data 19.11.1998 Rep 189531/16233, registrato a Reggio Emilia in data 2.12.1998 al n. 5797 ed ivi trascritto in data 1° dicembre 1998 ai nn. 19930/13671 e successivo atto integrativo per medesimo Notaio in data 24.6.1999 Rep 193822, trascritto a Reggio Emilia in data 30.6.1999 ai nn. 12572/8506, la suddetta veniva incorporata nella società "CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Campegine (oggi CONAD CENTRO NORD SOCIETA' COOPERATIVA a seguito di adeguamento statutario alla riforma del diritto societario);

=B=

garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sull'immobile venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri e diritti reali o personali, che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità.

L'utilizzatrice manleva la società di *leasing* da qualsiasi conseguenza derivante da vizi, difetti, irregolarità, inidoneità all'uso, mancanza delle qualità relativi al

fabbricato, alle pertinenze ed agli accessori dello stesso nonché per eventuali mendacità, irregolarità od imprecisioni delle dichiarazioni rese dalla parte venditrice nel presente atto.

Il termine di cui all'articolo 1495 codice civile per la denuncia dei vizi alla Parte venditrice viene stabilito a favore della società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." e della Parte Utilizzatrice in giorni 30 (trenta) dalla loro scoperta;

=C=

garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi **imposta, diretta o indiretta**, e tassa comunque afferente i cespiti in oggetto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in data successiva a quella del presente contratto.

=D=

presta, peraltro, ogni più ampia garanzia in ordine alla libertà dei beni in oggetto da persone che vantino sullo stesso eventuali **diritti di prelazione** ai sensi dell'articolo dell'articolo 38 della legge 392 del 1978;

=E=

presta, infine, ogni più ampia garanzia in ordine alla **conformità alla normativa in materia di sicurezza** vigente

all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, nonché della loro installazione e manutenzione da parte di impresa in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3 del DM 37/08, di tutti gli impianti (elettrici, idrici, sanitari, di riscaldamento, di condizionamento e del gas ed, in genere, di quelli previsti dal DM 37 del 22.1.2008) posti a corredo delle unità immobiliari in oggetto, nonché delle parti condominiali del fabbricato di cui essa è parte.

Le parti contraenti, in conseguenza:

* dichiarano di essere a conoscenza dell'obbligo della "parte alienante" di consegnare, ai sensi dell'articolo 1477 c.c., alla "parte utilizzatrice" la documentazione amministrativa e tecnica relativa ai suddetti impianti, ivi compresi i libretti di impianto aggiornati.

* si danno atto che la documentazione obbligatoria inerente gli impianti comuni risulta depositata presso l'amministrazione condominiale;

* convengono che sulla "parte alienante" non gravi alcun obbligo di adeguamento dei predetti impianti alla normativa eventualmente sopravvenuta rispetto a quella vigente all'epoca della loro realizzazione, restando le relative eventuali spese a carico della "parte utilizzatrice".

=F=

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della

normativa nazionale contenuta nel dlgs 192/2005, così come modificato dal DLgs 311 del 29.12.2006, dal DL 63/2013 e dal DM del 26.6.2015, e di quella regionale contenuta nella Delibera della Assemblea Regionale n. 156 del 4 marzo 2008, nonché nella delibera di Giunta 1275 pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regionale del 10.9.2015, la parte venditrice consegna alla parte acquirente l'attestato di PRESTAZIONE ENERGETICA rilasciato in data 14 dicembre 2015 da soggetto certificatore accreditato dal competente organismo regionale, nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa regionale di appartenenza, che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "B", con la precisazione che lo stesso è stato previamente registrato in data 14 dicembre 2015 presso il Catasto Energetico degli Edifici con codice identificativo n. 00284-118354-2015", e che a decorrere dalla data del suo rilascio non si sono verificate cause di decadenza (quali scadenza del termine di dieci anni dalla sua emissione, ovvero interventi di riqualificazione o ristrutturazione che abbiano modificato le prestazioni energetiche dell'edificio, ovvero mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica nei termini di legge).

L'acquirente da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici;

=G=

l'utilizzatore dichiara di accettare il regolamento di condominio e si obbliga a rispettarlo.

Le spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie, sono a carico della parte utilizzatrice a far tempo da oggi, mentre rimangono a carico della parte venditrice quelle maturate fino a questa data, anche se di fatto dovessero essere contabilizzate in seguito. A tale proposito la parte venditrice dichiara che non sono state deliberate opere che comportino spese condominiali straordinarie ignote alle parti acquirente ed utilizzatrice e non considerate nella determinazione del corrispettivo, spese che, ove deliberate, assume a proprio carico;

=H=

tutte le garanzie che precedono, in conseguenza di quanto dichiarato dalle controparti ai punti B) e C) dell'articolo 1 che precede, nonché della circostanza di aver concordato tutte le condizioni della presente compravendita direttamente con la Società futura utilizzatrice vengono estese a quest'ultima ed ai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, senza eccezione alcuna, riconoscendo la parte venditrice la piena ed incondizionata legittimazione della società "BORGONUOVO S.R.L." ad agire nei suoi confronti, fermi restando tutti i diritti spettanti alla Parte Acquirente ad agire nei propri confronti per eventuali vizi o difetti dell'immobile predetto,

nonché per ogni caso di molestia, evizione, azione revocatoria anche fallimentare. Il termine di cui all'articolo 1495 del Codice Civile per la denuncia dei vizi al venditore viene stabilito a favore della società di *leasing* e dell'utilizzatrice in giorni 30 (trenta) dalla loro scoperta.

ARTICOLO 6 - DICHIARAZIONI URBANISTICHE -

Agli effetti di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia ed urbanistica (dall'articolo 46 del T.U. sull'Edilizia, approvato con del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), la parte venditrice:

=A=

dichiara che il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto è stato costruito in virtù ed in conformità della **concessione edilizia N. 217** rilasciata dal Comune di Borgo Val di Taro in data **6 dicembre 1996** e la variante in corso d'opera alla concessione in data 19/08/1997 prot. 186 e che risulta essere stato dichiarato **agibile** con provvedimento n. **10344** del 22 settembre 1997;

=B=

dichiara infine che nelle stesse unità immobiliari non sono state eseguite ulteriori opere soggette a concessione e di non aver avuto conoscenza di provvedimenti sanzionatori in materia urbanistica e che pertanto gli immobili in oggetto sono conformi alla normativa urbanistica.

A tal proposito la parte acquirente e la parte utilizzatrice

prendono atto, che ai sensi dell'articolo 134 del T.U. in materia edilizia, qualora dovesse riscontrare difformità degli immobili compravenduti, rispetto alla normativa edilizia ed urbanistica vigente, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, dovrà farne denuncia al Comune competente entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto al risarcimento del danno nei confronti della Parte Venditrice;

=C=

precisa infine, che, essendo l'area circostante il fabbricato di estensione inferiore ai 5000 (cinquemila) metri quadrati, ed accessoria rispetto ad un immobile censito nel Catasto Fabbricati non occorre allegare al presente atto alcun certificato di destinazione urbanistica.

ARTICOLO 7 - SPESE

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della società "BORGONUOVO S.R.L.", in particolare la Parte utilizzatrice si accolla e fa proprie tutte le spese, imposte e tasse in qualsiasi maniera correlate al presente atto di vendita e alle relative formalità, anche qualora la parte acquirente ne fosse debitrice solidale per effetto della stipula del presente atto, anche a seguito di successivo accertamento fiscale notificato (comprese le eventuali spese per onorari professionali per l'assistenza e la consulenza tributaria dovuti a professionisti eventualmente incaricati dalla parte acquirente).

Le parti dichiarano che le imposte di registro, ipotecaria e catastale vengono pagate dalla società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." in nome e per conto della società utilizzatrice.

Ai sensi dell'articolo 10 numero 8 ter del D.P.R. 633 del 1972, al presente atto si applica l'I.V.A., in quanto lo stesso ha ad oggetto il trasferimento di una porzione di fabbricato strumentale per natura in relazione al quale la parte venditrice dichiara di avvalersi della facoltà di opzione per l'imposizione prevista dall'articolo 10, primo comma, N. 8 ter del D.P.R. 633/72.

In relazione all'opzione innanzi esercitata, la parte venditrice dichiara di aver emesso, a norma dell'articolo 17 comma 6 lettera bis) del decreto stesso, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espreso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

- * di assumere la qualità di soggetto passivo di imposta;
- * degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni;
- * dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Di conseguenza, tale atto sconterà:

- l'I.V.A.;
- l'imposta di **registro in misura fissa**;
- l'imposta ipotecaria con l'aliquota del **3%**;
- l'imposta catastale con l'aliquota dell'**1%**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dalla Legge di conversione al D.L. 04.07.2006 n. 223, la Società di Leasing ha optato per l'imposizione al regime I.V.A. dei corrispettivi derivanti da detto contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 8 - PRESA D'ATTO

La società "BORGONUOVO S.R.L.", a mezzo del Legale Rappresentante, quale futura utilizzatrice dell'immobile in oggetto, prende atto dell'acquisto, dichiarando di voler utilizzare tale immobile per lo svolgimento della propria attività e di approvare senza riserve le condizioni tutte fissate nel presente contratto per l'acquisto da parte della società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." dell'immobile in oggetto, condizioni che riconosce corrispondere esattamente a quelle da essa concordate con la parte alienante.

La Parte venditrice, inoltre, considerando che la società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." acquista l'immobile in parola allo scopo di concederlo in *leasing* alla società

"BORGONUOVO S.R.L.", estende anche a favore della Società stessa, quale Utilizzatrice finale del bene, che accetta, le obbligazioni e le garanzie derivanti dal presente contratto a suo carico ed a favore della Società Acquirente.

* * *

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'immobile è esente da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

* * *

La Parte Utilizzatrice dichiara che l'immobile in oggetto è dotato del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) rilasciato dal competente comando dei vigili del fuoco e compatibile con l'attività che intende svolgere nell'Immobile. La Parte Utilizzatrice dichiara di essere a conoscenza che tale certificato è rilasciato ai soli fini della sicurezza antincendio.

* * *

La Parte utilizzatrice, come sopra rappresentata, dichiara che per l'immobile in oggetto è stata stipulata una polizza di

assicurazione globale fabbricati con efficacia dalla data di stipula del presente atto. La società utilizzatrice mantiene a proprio esclusivo carico ogni obbligazione dipendente da detta polizza e manleva la società "MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A." da ogni pretesa che l'Assicuratore facesse valere nei confronti della medesima in relazione a detta polizza.

ARTICOLO 9 - CODICE FISCALE e TRATTAMENTO DATI -

Le parti mi dichiarano che i codici fiscali sopra indicati sono perfettamente conformi a quelli loro attribuiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le "parti contraenti" prendono atto che il notaio rogante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente contratto (e nella sua documentazione preparatoria) e che lo stesso, in quanto libero professionista iscritto in albi o elenchi professionali, è stato autorizzato al loro trattamento, anche in mancanza del consenso della "parte", con autorizzazione di carattere generale dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n. 4/2014, pubblicata nella GU Serie Generale n.301 del 30-12-2014.

ARTICOLO 10 - INTERMEDIAZIONE -

Con riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge 223 del 4 luglio 2006, le parti,

rese da me Notaio edotte, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del D.P.R. 445 del 28.12.2000, in ordine alle responsabilità penali cui possono andare incontro per le ipotesi di mendacio, dichiarano di non essersi avvalse di alcun mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

ARTICOLO 11 - RETTIFICHE UNILATERALI -

La "parte alienante" autorizza la "parte acquirente" ad apportare unilateralmente al presente contratto le rettifiche di palesi e inequivocabili errori materiali in esso eventualmente contenuti inerenti i dati anagrafici dei contraenti e l'identificazione dei beni oggetto del contratto senza tuttavia poter minimamente alterare il contenuto sostanziale del contratto stesso e, in particolare, senza minimamente alterare il prezzo indicato nel contratto e la consistenza dei beni oggetto del contratto stesso.

ARTICOLO 12 CLAUSOLE DI ESONERO

Con riferimento alle clausole di esonero da responsabilità contenute nel presente atto, sono fatte salve le disposizioni inderogabili di Legge ed in particolare l'articolo 1229 del Codice Civile.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.