



IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Pervenuto il 27 MAG. 2010
IDeA FIMIT SGR S.p.A.
Invitato il
Prot. n. 00-544-8
Competenza
Conoscenza

REP.N. 56.419 RACC.N. 19.806

=====
COMPRAVENDITA
=====
REPUBBLICA ITALIANA
=====
L'anno duemiladieci, il giorno sedici del mese di dicembre. ==
=====
- 16 dicembre 2010 -
=====
In Roma, via Antonio Bertoloni n. 10.
Innanzi a me dr. Giovanni Giuliani, notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

=====
SONO PRESENTI
=====

- Alessandra SUSANNA, nata a Tivoli (RM) il 25 luglio 1974, domiciliata per la carica ove appresso, nella sua qualità di procuratore speciale della "Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", con sede legale in Roma, via Crescenzo n. 14, capitale sociale di Euro 10.000.488,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 05553101006, iscritta nell'albo delle società di gestione del risparmio presso la Banca d'Italia al numero 68, in forza di procura speciale autenticata nella firma da me notaio, in data 15.12.2010, Rep.n. 56412, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", la quale "Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A." interviene quale società di gestione - e, quindi, in nome e per conto - del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", riservato ad investitori qualificati, istituito ai sensi del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e della relativa normativa di attuazione, con delibera del consiglio di amministrazione della SGR in data 18.2.2003, approvato da Banca d'Italia in data 7.4.2003;

- Francesca De Sanctis, nata a Roma il 4 ottobre 1974, domiciliata per la carica ove appresso, quale amministratore unico della società "FINDES S.r.l.", con sede in Roma, via Genova n. 23, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale e iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma n. 11176221007, a tanto autorizzata giusta i poteri a lei conferiti dallo statuto sociale.
Delle identità personali delle costituite io notaio sono certo.

=====
ARTICOLO 1
=====

CONSENSO ED IMMOBILE
"Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso", gestito dalla società "Fondi Immobiliari Italiani SGR S.p.A.", come sopra rappresentata, vende e trasferisce alla società "FINDES S.r.l." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente bene immobile sito in Comune di Roma, via Cesare Balbo nn. 39 e 41, con retrospetto su via della Capareccia nn. 12, 13, 13/A, 13/B, 13/C e 14 e precisamente:
- fabbricato da cielo a terra sviluppatosi ai piani secondo

rappresentata, dichiara di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto in virtù di atto di apporto a rogito del notaio Maurizio Misurale da Roma, in data 29.12.2003, Rep.n. 160441/47172, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma l il 15.1.2004 al n. 361, serie 1E e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Roma l^ il 27.1.2004 al n. 5145 di form., trascrizione annotata il 18.5.2004 al n. 5774 di form.

Il tutto comporta la conformità dell'intestazione catastale alle risultanze dei Registri Immobiliari.

=====
ARTICOLO 8
=====

CLAUSOLA EX L. 47/85 E D.P.R. 380/01
La parte venditrice, da me notaio preventivamente ammonita ai sensi della normativa di cui al D.P.R. 445/2000, rende la seguente dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che l'opera cui la presente vendita si riferisce è stata iniziata anteriormente alla data del 1^9.1967.
Dichiara, altresì, che successivamente, in data 28.7.1987, è stata rilasciata dal Comune di Roma, la concessione in sanatoria prot.n. 355/S ed in data 19.7.2005 è stata presentata Denuncia Inizio Attività al n. 52047 di prot.
Le parti dichiarano di essere edotte in merito alla situazione relativa al certificato di agibilità, in particolare la parte acquirente dichiara di aver maturato la decisione dell'acquisto dell'immobile pur in assenza dell'aggiornamento del certificato n. 82 del 26.2.1908 e di averne tenuto conto all'atto di formulazione del prezzo di acquisto, manlevando espressamente la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

=====
ARTICOLO 9
=====

CLAUSOLE EX D.M. 22.1.2008, N. 37 - (SICUREZZA DEGLI IMPIANTI) E D.LGS. 192/2005 (CERTIFICAZIONE ENERGETICA)
Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, con riferimento agli impianti posti a servizio dell'immobile in oggetto, la parte venditrice dichiara alla parte acquirente, che ne prende atto, che gli impianti esistenti nell'immobile alienato possono non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Le parti convengono quindi espressamente di escludere ogni garanzia a carico della parte venditrice.
La parte venditrice dichiara che in relazione alla porzione immobiliare in oggetto è stato predisposto, ai sensi dell'art. 11, comma 1 bis D.Lgs 192/2005, l'attestato di certificazione energetica rilasciato in data 20.11.2010 e redatto da Marco Carocchi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pescara al n. 797.
La parte venditrice consegna alla parte acquirente, che conferma, il suddetto attestato in originale, ai sensi dell'art.

Registrato a Roma 1
il 22 dicembre 2010

n. 38705
ser. 1T

Trascritto a ROMA
il 27 MAG. 2010
reg. gen. N. 154.068
formalità N. 91998

e primo sottostrada, rialzato, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, confinante nel suo insieme con via Cesare Balbo, condominio di via Cesare Balbo n. 37, via Capareccia, proprietà Guarlanda o aventi causa (civico n. 43 di via C. Balbo), salvo altri.

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma, esattamente in Ditta a Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, al foglio 488, particella 178, sub 501, via Cesare Balbo n. 39-41, piano T-3-4-5-S1-2, z.c. 1, cat. B/4, cl. 6, mc. 19.430, R.C. Euro 25.086,85.

La porzione immobiliare oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nelle planimetrie regolarmente depositate nel Catasto Fabbricati.

ARTICOLO 2
CLAUSOLA EX LEGE 52/85 E D.L. 31.5.2010 N. 78 CONVERTITO NELLA L. 30.7.2010 N. 122

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27.2.1985 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara ed assicura e la parte acquirente ne prende atto:

- la conformità delle planimetrie di cui sopra con i dati di identificazione catastale della porzione immobiliare in oggetto;

- che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie catastali sono pienamente conformi allo stato di fatto della porzione immobiliare medesima sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

ARTICOLO 3
PRECISAZIONI

La compravendita è fatta a corpo e non a misura, ed accettata, in deroga al disposto dell'art. 1538 c.c., nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto attualmente si trova, con tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitù attive e passive.

ARTICOLO 4
PREZZO

Il prezzo della presente vendita è stato convenuto in Euro 17.800.000,00 (diciassettemilioniottocentomila).

Ai sensi del decreto legge n. 223 del 4.7.2006, convertito nella legge n. 248 del 4.8.2006, le parti, da me notaio preventivamente ammonite ai sensi della normativa di cui al D.P.R. 445/2000, rendono le seguenti dichiarazioni sostitutive di atto notorio attestanti che:

1) il prezzo è regolato come segue:
- quanto a Euro 890.000,00 (ottocentonovantamila) sono stati corrisposti prima d'ora dalla parte acquirente, alla parte venditrice, a mezzo di nove assegni circolari non trasferibili n. 1410004840 e nn. dal 1410004922 al 1410004928 (compresi), dell'importo di Euro 100.000,00 ciascuno, e n.

1410004929 di Euro 90.000,00 (novantamila), tutti emessi da Intesa Sanpaolo Private Banking, il primo il 14.10.2010 e gli altri il 4.11.2010;
- quanto ai restanti Euro 16.910.000,00 (sedici milioni novacentodiecimila) vengono corrisposti contestualmente alla stipula del presente atto dalla parte acquirente alla parte venditrice, che rilascia quietanza a saldo dell'intero prezzo, a mezzo di due bonifici bancari disposti, in data odierna, da Intesa Sanpaolo, di Euro 7.959.500,00 (settemilioni novacentocinquantamilaquattrocento), CRO n. 05345255601 e di Euro 8.950.500,00 (ottomilioni novacentocinquantamilaquattrocento), CRO n. 05345362807;

2) la sola parte venditrice di essersi avvalsa di un intermediario immobiliare e precisamente dell'Agenzia "Jones Lang LaSalle S.p.A.", con sede in Milano, via Agnello n. 8, C.F. e Partita Iva 10040460155, iscritta nel ruolo dei mediatori immobiliari presso la Camera di Commercio di Milano con il n. 73559, alla quale corrisponderà la somma di Euro 200.000,00 (duecentomila) oltre Iva e al netto della ritenuta d'acconto, a mezzo di bonifico bancario, entro 30 (trenta) giorni dall'emissione della fattura.

ARTICOLO 5
POSSESSO

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

Le parti precisano che non è possibile trasferire la detenzione dell'immobile in quanto lo stesso è occupato per uso non abitativo ed in regime di indennità di occupazione dal Ministero degli Interni.

ARTICOLO 6
GARANZIE DELLA PARTE VENDITRICE

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce il diritto alienato, l'immobile che lo concerne e la libertà dello stesso da oneri, vincoli, gravami, diritti reali spettanti a terzi, diritti di prelazione, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Garantisce l'evizione nei limiti di cui al primo comma dell'art. 1488 del codice civile.
Garantisce inoltre di essere al corrente con qualsiasi onere, imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e si impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

Garantisce infine la piena conformità dell'immobile in oggetto alle norme di legge e di regolamento ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

ARTICOLO 7
PROVENIENZA

In ordine alla provenienza, la parte venditrice, come sopra

1477 c.c. =====

===== ARTICOLO 10 =====

DICHIARAZIONI E GARANZIE DELLA PARTE ACQUIRENTE =====

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce: =====

- di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni; =====

- di avere una completa e sufficiente conoscenza dell'immobile in oggetto, di aver esaminato i documenti preventivamente forniti dalla parte venditrice e di aver eseguito, anche in base a tali documenti, una propria soddisfacente verifica circa le caratteristiche legali, amministrative, fiscali, tecniche, architettoniche ed edilizie e gli aspetti urbanistici ed ambientali dell'immobile, prima della sottoscrizione del presente contratto; =====

- di aver visitato l'immobile in oggetto e di aver condotto una completa e soddisfacente ricognizione dei luoghi. =====

La parte acquirente dichiara inoltre di avere un'adeguata e sufficiente conoscenza dell'immobile in oggetto da giustificare la propria decisione di sottoscrivere il presente contratto. =====

La parte acquirente dichiara, anche in ragione delle dichiarazioni e assunzioni di garanzia di parte venditrice, di rinunciare, sin da ora, a presentare eventuali richieste di indennità e/o riduzioni del prezzo al di fuori dei casi di violazioni delle garanzie di cui ai commi precedenti, dopo la stipula del presente atto, rinunciando altresì a qualsiasi atto, azione e/o eccezione connessa direttamente o indirettamente all'immobile, ad eccezione di quelle espressamente previste quali irrinunciabili ai sensi dell'art. 1462 cod. civ. =

===== ARTICOLO 11 =====

RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE =====

La parte venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 cod.civ. =====

===== ARTICOLO 12 =====

CAUSE DI INCOMPATIBILITÀ =====

Le parti, consapevoli delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del Testo Unico, approvato con D.P.R. del 28.12.2000 n. 445, ed ai sensi di quanto disposto dagli artt. 46 e 47 del citato T.U. dichiarano sotto la propria responsabilità, che nella presente compravendita non ricorrono le cause di incompatibilità di cui al D.M. 24/5/99 n. 228, titolo III capo II art. 12 comma 3. =====

===== ARTICOLO 13 =====

SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI =====

Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente. =====

Il presente atto é soggetto ad I.V.A. di cui al D.P.R. 26.10.1972 n. 633/72 e successive modifiche, in quanto la

parte venditrice dichiara di optare (ai sensi degli articoli 2, comma 1 e 10, comma 1, n. 8-ter, lett. d) DPR 26.10.1972 n. 633) per l'applicazione al presente contratto dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario, ai sensi del D.L. n. 223/2006 convertito nella L. 4.8.2006 n. 248 art. 35, poichè trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni in quanto trasferimento posto in essere da impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito lavori di cui alle lettere c), d) ed e) e dell'art. 31, L.5.8.1978 n. 457, ovvero di cui alle lettere c), d) e f) dell'art. 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, nei confronti di soggetto I.V.A. con detraibilità I.V.A. superiore al 25% (venticinque per cento); dichiara, altresì, di aver emesso, a norma dell'art. 17 D.P.R. 633/72, la relativa fattura senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'imposta e con l'espresso riferimento al comma 6 (che richiama la procedura del comma 5) dell'art. 17 sopra indicato come modificato, da ultimo, dall'art. 1 comma 156, lettera a) della legge 24.12.2007 n. 244 (c.d. reverse charge). La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo I.V.A. nonchè gli adempimenti a suo carico, provvedendo a integrare la fattura con l'indicazione dei predetti dati. =====
Pertanto, il presente trasferimento sarà assoggettato: ad IVA come sopra, ad imposta di registro in misura fissa, ad imposta di trascrizione con l'aliquota all'1,5% (uno e cinque per cento), ad imposta catastale con aliquota allo 0,50% (zero e cinquanta per cento), trattandosi di vendita effettuata da Fondo Immobiliare. =====
Le parti dispensano me notaio dalla lettura dell'allegato. ===
Di questo atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me su fogli tre per facciate dodici, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore 13,00. =====
Firmato: =====
Alessandra SUSANNA =====
Francesca DE SANCTIS =====
GIOVANNI GIULIANI Notaio Sigillo =====



===== Allegato "A" all'atto Rep.n. 56.419/19.806

===== PROCURA SPECIALE =====

Il sottoscritto: =====

- Massimo Caputi, nato a Chieti l'11 dicembre 1952, domiciliato per la carica ove appresso, in qualità di amministratore delegato della "Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", con sede in Roma, Via Crescenzo n. 14, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA 05553101006, quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso" (di seguito, il "Fondo Beta") al presente atto autorizzato giusta i poteri al medesimo conferiti con delibera del consiglio di amministrazione del 21 ottobre 2010, con il presente atto =====

===== NOMINA E COSTITUISCE =====

procuratori speciali (di seguito, i "Procuratori") di FIMIT SGR, i Signori: =====

- Alessandra SUSANNA, nata a Tivoli (RM) il 25 luglio 1974, C.F. SSN LSN 74L65 L182Y; =====

- Paolo Andrea FIORE, nato a Roma il 29 dicembre 1979, C.F. FRI PND 79T29 H5010; =====

entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale, autorizzandoli ad intervenire, anche disgiuntamente tra loro, in rappresentanza della medesima, che a sua volta agisce per conto del Fondo Beta, alla stipula dell'atto notarile di vendita dell'immobile sito in Roma, via Cesare Balbo nn. 39 e 41, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma al foglio 488, particella 178, sub 501 (di seguito, l'"Immobile"), con le sue annessioni accessioni e pertinenze, il tutto come sarà meglio descritto negli esatti confini, consistenze e dati catastali nell'atto di compravendita, al prezzo complessivo non inferiore ad Euro 17.800.000,00 (diciassettemilionitotocentomila), oltre oneri di legge; =====

===== CONFERISCE =====

ai nominati Procuratori, tutte le opportune e necessarie facoltà per l'oggetto di cui trattasi, compresa quelle di intervenire al pubblico atto, firmarlo, identificare e descrivere l'Immobile nei suoi esatti confini, consistenze e dati catastali, accettare il prezzo di vendita convenuto, incassarlo rilasciandone quietanza liberatoria, prestare le garanzie di legge, concordare con la parte acquirente tutti quei patti, condizioni e clausole ritenuti opportuni, emettere dichiarazioni ai sensi della vigente normativa in materia edilizia e fare quanto altro necessario, opportuno e richiesto per l'espletamento del presente atto, in modo che mai alcuno possa loro eccepire indeterminatezza e/o carenza di poteri. == Il tutto con promessa di rato e valido e fin da ora ratificato di tutti i documenti, atti o scritture che i Procuratori

compiano o cui diano legalmente esecuzione nell'esercizio dei poteri a loro conferiti in forza della presente procura speciale e da esaurirsi in un unico contesto. =====
FIMIT SGR, come rappresentata in epigrafe, si impegna a risarcire e tenere indenni i Procuratori da ogni costo, spesa, pretesa, responsabilità e obbligo risarcitorio a cui i medesimi possano essere sottoposti in relazione alla presente procura speciale o che possano subire o in cui possano incorrere come risultato di una qualsiasi azione compiuta dagli stessi nell'esercizio di uno dei poteri ai medesimi conferiti con la presente procura speciale. =====

Firmato: =====

Massimo CAPUTI =====

REPERTORIO N. 56.412 =====

AUTENTICA DI FIRMA =====

Certifico io sottoscritto dr. Giovanni Giuliani, notaio in Roma, con studio ivi in via Antonio Bertoloni n. 10, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che: =====

- Massimo Caputi, nato a Chieti l'11 dicembre 1952, domiciliato per la carica ove appresso, in qualità di amministratore delegato della "Fondi Immobiliari Italiani - Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni", in forma abbreviata "FIMIT SGR", con sede in Roma, Via Crescenzo n. 14, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA 05553101006, quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso", a tanto autorizzato giusta i poteri al medesimo conferiti con delibera del consiglio di amministrazione del 21 ottobre 2010; =====

della cui identità personale io notaio sono certo, ha apposto la sua firma alla mia presenza. =====

Roma, via Crescenzo n. 14, quindici dicembre duemiladieci. ==

GIOVANNI GIULIANI Notaio Sigillo =====

La presente copia realizzata con sistema elettronico composta di n. otto facciate è conforme all'originale e si rilascia per uso consentito dalla legge =====

Roma, li **22 DIC. 2010**

