

REPERTORIO N.

ROGITO N.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno nove del mese di novembre

09/11/2007

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

SONO PRESENTI:

PARTE VENDITRICE

- SUSANNA Alessandra, nata a Tivoli (RM) il 25 luglio 1974, domiciliata per la carica ove appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale di:

FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Societa' di Gestione del Risparmio - Societa' per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), via Crescenzo n. 14, Partita IVA, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma, 05553101006, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. 898431, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di UniCredito Italiano S.p.A. e facente parte del Gruppo Bancario UniCredito Italiano, iscritto all'albo dei Gruppi Bancari, società iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio tenuto presso

la Banca d'Italia al n. 60, società che interviene al presente atto quale gestore del Fondo BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO con sede in Roma (RM), via Crescenzo n. 14, Codice fiscale n. 09543101006, di seguito anche "Fondo" o "Fondo Beta", giusta procura speciale autenticata da me Notaio in data 22 ottobre 2007, repertorio n. 180037, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", alla stessa conferita dal dott. Marco Sangiorgio, Direttore Generale, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri ad esso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della società con delibera in data 24 maggio 2007, in appresso per brevità anche "Venditrice", "Parte venditrice", "Società venditrice", "FIMIT" o "Società di Gestione".

PARTE ACQUIRENTE:

- CERULLI Felice, nato a Ercolano (NA) il 4 settembre 1952, identificato a mezzo di carta d'identità n. AJ 3299097 rilasciata dal Comune di Roma il 20 settembre 2003, il quale mi dichiara che:

- la sua residenza è in Roma (RM), via Valle Alessandra n. 22/B,

- il suo Codice Fiscale è il seguente CRL FLC 52P04 H243J,

- la sua professione è *dirigente*
domiciliato per l'incarico ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di

procuratore speciale di:

Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a., con sede in Siena (SI), piazza Salimbeni n. 3, Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Siena, 92034720521, capitale sociale Euro 287.965.745,00, interamente versato, R.E.A. n. SI-118053, Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., 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, giusta procura speciale allo stesso conferita dal Presidente del Consiglio di amministrazione, dr. Massimo BERNAZZI, nato a Monteroni d'Arbia il 25 maggio 1949, con atto a rogito del notaio dr. Antonluigi Alessandro Magi di Siena in data 6 dicembre 2004, rep. n. 34816, registrato a Siena il 13 dicembre 2004 al n. 101417, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "B", in appresso per brevità anche "Acquirente", "Parte acquirente", "Società acquirente" o "MPS Leasing & Factoring".

PARTE UTILIZZATRICE:

- LEONARDI Adolfo, nato a Roma (RM) il 6 settembre 1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua

qualità di Amministratore Unico della:

IMMOBILIARE TEN Società a responsabilità limitata con unico

socio, con sede in Roma (RM), via Antonio Baiamonti n. 10,

Codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Im-

prese di Roma, 09642471008, capitale sociale Euro 30.000,00,

R.E.A. n. RM-1178973, in forza dei poteri ad esso spettanti

a norma del vigente statuto sociale;

in appreso per brevità anche "Utilizzatore", "Parte utiliz-

zatrice" o "Società utilizzatrice".

ULTERIORE INTERVENIENTE:

Il dr. Adolfo LEONARDI interviene, altresì, nella sua quali-

tà di Amministratore Unico della:

IMMOBILIARE DIECI Società a responsabilità limitata con sede

in Roma (RM), via Antonio Baiamonti n. 10, Codice fiscale e

numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ro-

ma, 09495021009, capitale sociale Euro 30.000,00, R.E.A. n.

RM-1166942, in forza dei poteri ad esso conferiti dal vi-

gente statuto sociale.

Detti componenti noti tra loro come affermano, della cui

identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipu-

lano quanto segue:

PREMESSO CHE:

I) FIMIT, è una società che ha per oggetto sociale la pre-

stazione del servizio di gestione collettiva del risparmio

realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'orga-

nizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiuso costituiti in base alla normativa vigente, nonché a norma dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n. 86 e successive modificazioni ed integrazioni, il collocamento delle relative quote e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione di patrimoni di OICR di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili;

II) FIMIT ha istituito ai sensi dell'art. 14 bis della legge 25 gennaio 1994 n.86, "BETA IMMOBILIARE - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con delibera del Consiglio di Amministrazione del 18 febbraio 2003, che ha contestualmente approvato il Regolamento del Fondo;

III) La Parte Venditrice, nella sua qualità di gestore del FONDO BETA, è unica ed esclusiva proprietaria del Compendio immobiliare sito in Roma, via Francesco Tovaglieri n. 21/31, oggetto del presente atto (di seguito "l'Immobile");

IV) La Parte acquirente e la Parte utilizzatrice non rientrano in alcuna delle ipotesi di conflitto di interessi di cui al D.M. 24 maggio 1999, n. 228, capo II, art. 12, comma 3;

V) la Parte venditrice e la Immobiliare Dieci S.r.l. hanno stipulato in data 30 maggio 2007 un contratto preliminare di

compravendita, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Roma

1 il 12 giugno 2007 al n. 3/13560, comprendente l'**Immobile**,

oltre altre porzioni immobiliari non oggetto del presente

atto. In detto preliminare la Immobiliare Dieci s.r.l. si

riservava di nominare persone e/o enti designati ad acquisi-

re la proprietà degli Immobili ai sensi e per effetti del-

l'art. 1401 Cod. Civ. almeno quindici giorni prima della Da-

ta di Esecuzione (data di sottoscrizione del contratto defi-

nitivo di compravendita) ed in data 10 ottobre 2007, per

mezzo e-mail indirizzata al Fund Manager del **Fondo Beta**, al-

l'indirizzo <alessandra.susanna@fimit.it> il dr. Adolfo LEO-

NARDI comunicava che l'**Immobile** sarebbe stato acquistato con

l'intervento di "MPS Leasing & Factoring" e che utilizzatore

dell'**Immobile** sarebbe stata la Immobiliare Ten S.r.l.;

VI) "MPS Leasing & Factoring", ha per oggetto, tra l'altro,

l'attività di locazione finanziaria (leasing), cioè l'acqui-

sto di beni mobili ed immobili su segnalazione specifica dei

propri clienti, al solo esclusivo scopo di concedergliene

l'utilizzazione;

VII) le Parti hanno convenuto di perfezionare il presente

contratto di compravendita, che disciplina tutte le condi-

zioni, i termini e le modalità di vendita dell'**Immobile**;

VIII) la "MPS Leasing & Factoring", a seguito di specifica

richiesta presentata dall'Utilizzatore, concederà l'**Immobile**

oggetto del presente atto in locazione finanziaria all'Utili-

lizzatore stesso con scrittura privata stipulata tra le parti;

IX) ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 1, n. 8 ed 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la Parte acquirente ha optato per l'imposizione al regime IVA dei corrispettivi derivanti dal summenzionato contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni;

X) il legale rappresentante della Società utilizzatrice, la quale ha trattato e definito direttamente con la Società venditrice prezzo e condizioni della presente compravendita, conferma quanto sopra ai punti VIII) e IX), avendo verificato direttamente l'idoneità dell'immobile, da essa individuato e scelto di propria iniziativa e giudicato idoneo per le proprie necessità.

TUTTO CIÒ PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA

QUANTO SEGUE:

Le Premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

ARTICOLO 1 - Oggetto

"BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", gestito dalla "FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" in forma abbreviata **"FIMIT SGR"** vende alla **"Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari**

alle Imprese S.p.a.", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente **Immobile** sito in Roma, via Francesco Tovaglieri n. 21/31, costituito da un piano interrato, un piano terreno e tre piani superiori, il tutto confinante con via Tovaglieri, proprietà Damia 40 o aventi causa, via Olcese, proprietà Comune di Roma o aventi causa, salvo altri.

L'**Immobile** è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma in ditta alla Parte venditrice al foglio 648, particella 356:

- sub.2, Via Francesco Tovaglieri SNC, p.T, z.c.5, cat. C/6, cl.1, mq. 217, r.c. Euro 605,18=
- sub.3, Via Francesco Tovaglieri 21, p.T-S1, z.c.5, cat. C/1, cl.3, mq. 1624, r.c. Euro 44.033,12=
- sub.4, Via Francesco Tovaglieri 25, p.T, z.c.5, cat. C/1, cl.4, mq. 182, r.c. Euro 5.473,10=
- sub.6, Via Francesco Tovaglieri 29, p.1, z.c.5, cat. A/10, cl.3, vani 34,5, r.c. Euro 24.232,16=
- sub.7, Via Francesco Tovaglieri 29, p.2, z.c.5, cat. A/10, cl.3, vani 37,5, r.c. Euro 26.339,30=
- sub.8, Via Francesco Tovaglieri 29, p.3, z.c.5, cat. A/10, cl.3, vani 37,5, r.c. Euro 26.339,30=
- sub.9, Via Francesco Tovaglieri SNC, p.S1, z.c.5, cat. C/6, cl.3, mq. 1665, r.c. Euro 6.363,26=

oltre ai subalterni 1, 5 e 10, rappresentativi di beni comuni non censibili.

L'Immobile risulta meglio individuato graficamente ² ⁴ nella
planimetria catastale allegata al presente atto sotto la
lettera "C".

ARTICOLO 2 - Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, la Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che l'Immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Roma in data 31 dicembre 1985 n. 1968/c e delle concessioni in variante n. 335/C dell'11 maggio 1987 e n. 914/C del 25 luglio 1988;

- che l'Immobile è stato dichiarato abitabile con licenza n. 258 del 1° dicembre 1989;

- che per l'Immobile è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 22 dicembre 1994, prot. 3939, per alloggiamento centrale termica al piano copertura dell'edificio per la quale, in data 20 dicembre 1999, il Comune di Roma ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 208603;

- che sono state presentate dalla società S.F.IN.GE. S.r.l. al Comune di Roma, presso la Circoscrizione VII, Denunce di Inizio Attività in merito all'immobile sito in Roma, via Francesco Tovaglieri n.21/31:

a) - in data 13 maggio 1988, prot. 18732, per demolizione pareti, ricostruzione tramezzi interni degli spazi siti al piano interrato ed al piano terra, alloggiamento locali tec-

nici e realizzazione servizi igienici al fine di adeguare

gli spazi all'esercizio commerciale ivi impiantato;

b) - in data 13 maggio 1988, prot. 18733, per demolizione

pareti, ricostruzione tramezzi interni e realizzazione ser-

vizi igienici nel locale destinato ad esercizio commerciale

ivi impiantato;

c) - in data 21 dicembre 1988, prot. 49288, per modifica

tramezzature dei servizi igienici del secondo e terzo piano

per renderli idonei alle esigenze di occupazione previste

dall'allora conduttore SIP.

Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2005 e sue modifiche ed integra-

zioni, si allegano al presente atto sub "D" ed "E", gli at-

testati di qualificazione energetica dell'**Immobile**.

ARTICOLO 3 - Stato di Fatto e di Diritto

L'**Immobile** viene trasferito nello stato di fatto e di dirit-

to in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con

tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze, usi,

diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, appa-

renti e non apparenti, in atto legalmente esistenti, così

come dal Fondo si possiede e si ha diritto di possedere,

nonché con tutti i vantaggi ed oneri nascenti e derivanti

dagli atti e titoli di provenienza con particolare riguardo

al titolo di acquisto della Parte venditrice a mio rogito in

data 29 dicembre 2003 rep.n. 160441, di cui appresso.

La Parte acquirente e la Parte utilizzatrice dichiarano di

ben conoscere l'Immobile, anche a seguito dei sopralluoghi eseguiti e della due-diligence tecnico-amministrativa effettuata e di non avere alcuna eccezione riguardo al suo stato, anche con riferimento agli impianti rinunciando sin d'ora ad ogni pretesa e/o azione finalizzata alla risoluzione del presente contratto, ad una riduzione del prezzo ovvero ad un indennizzo avendo tenuto espressamente conto di tale circostanza nella determinazione del prezzo di cui al successivo articolo 5.

ARTICOLO 4 - Provenienza, Vincoli, Servitù e Pesi

Garantisce la Parte venditrice la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto - unitamente a maggior consistenza - dall'I.N.P.D.A.P. ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA con sede in Roma, giusta atto a mio rogito in data 29 dicembre 2003 rep.n. 160441, reg.to a Roma atti pubblici il 15 gennaio 2004, trascritto, per quanto qui interessa, presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma 1 il 27 gennaio 2004 al n. 5145 di formalità ed annotato a margine della predetta formalità in data 18 maggio 2004 al n. 5774 di formalità per dare atto della gestione del fondo da parte di FIMIT SGR.

Garantisce altresì la Parte venditrice il tutto franco e libero da pesi, vincoli, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche se non trascritte volendo in caso contrario rispondere per

l'evizione a norma di legge.

Dichiara la Parte venditrice di assumere a proprio carico tutti quegli eventuali oneri fiscali maturati fino alla data odierna.

ARTICOLO 5 - Prezzo e Modalità di Pagamento

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto di comune accordo in complessivi Euro 6.000.000,00 (seimilioni virgola zero), oltre IVA che verrà assolta dalla Parte acquirente ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, ed è corrisposto con le modalità in appresso indicate.

Con riferimento al contratto preliminare citato al punto V) delle premesse e stante la modalità di pagamento dell'intero corrispettivo pattuito per il presente trasferimento come appresso specificato, la Parte venditrice, la Immobiliare Ten s.r.l. e la Immobiliare Dieci s.r.l., tutte come sopra rappresentate, si danno reciprocamente atto che l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero), versato in occasione di tale preliminare alla Parte venditrice, è stato da quest'ultima restituito alla Immobiliare Dieci s.r.l. in data odierna per mezzo di un assegno circolare, n. 4500099931, di pari importo, emesso dalla Banca di Roma.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del d.l. 4 luglio 2006, n. 223 convertito con la legge 4 agosto 2006, n. 248, i componenti, consapevoli circa le conseguenze penali richiamate

dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per chi

rilasci dichiarazioni mendaci, sotto la propria personale

responsabilità mi rendono le seguenti dichiarazioni:

1) la Parte venditrice e la Parte acquirente, che il corrispettivo, quale sopra pattuito ed indicato, è stato corrisposto dalla Parte acquirente alla Parte venditrice contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a mezzo

BIR (Bonifico Importi Rilevanti) n. 0321021700008 di

€ 26.000.000,00 sul c/c intestato a "FIMIT SGR - Rubrica

Fondo Beta - Gestione liquidità", n° 651750/37, ABI 03002,

CAB 05064, intrattenuto presso BANCA DI ROMA FILIALE 244,

Via Ludovisi n° 23, 00187 - Roma.

La Parte venditrice emette quindi regolare fattura, avente

n. 887 del 9 novembre 2007 sull'importo totale della

compravendita nei confronti della Parte acquirente. La Parte

venditrice rilascia pertanto alla Parte acquirente ampia e

liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca le-

gale;

2) - la Parte venditrice, la Parte acquirente e, per quanto

possa occorrere, la Parte utilizzatrice, che la presente

compravendita è stata conclusa senza il tramite di un media-

tore.

ARTICOLO 6 - Trasferimento della proprietà

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da

oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri andranno rispettiva-

mente a profitto ed a carico della Parte acquirente, che viene contestualmente immessa nel possesso dell'Immobile compravenduto, libero da persone e cose e da oneri di qualsiasi natura aventi titolo anteriore alla data odierna, ad eccezione di quanto previsto nei rapporti di locazione di seguito specificati:

- contratto di locazione con Europea Bar sas di Secchi Giuseppina del 17.9.1998, registrato a Roma l'11.8.1998 al n.B/59981, avente ad oggetto il locale ad uso commerciale (sub 4) sito al piano terreno dell'Immobile;

- contratto di locazione con CR Supermercati srl del 25.6.2004, registrato a Roma il 14.7.2004 al n.B/3044, avente ad oggetto i locali ad uso commerciale (sub 3) sito al piano terreno ed al piano interrato dell'Immobile.

La Venditrice trasferisce all'Utilizzatore i depositi cauzionali costituiti con le somme versate dai conduttori unitamente agli interessi maturati e non corrisposti ai conduttori ³rilasciati a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti dai conduttori nei citati contratti di locazione.

La Parte acquirente e per essa la Parte Utilizzatrice ha preso atto della situazione locativa rappresentata dalla Parte venditrice e della relativa situazione contabile ed amministrativa relativa ai contratti.

In deroga a quanto disposto dall'art. 1602 c.c., la Parte acquirente e la Parte utilizzatrice convengono che gli ef-

fetti del contratti di locazione sopra descritti continuno
senza soluzione di continuità, in capo alla Parte utilizza-
trice degli immobili medesimi.

La Parti dichiarano che per gli immobili in oggetto non vi
sono soggetti titolari del diritto di prelazione ai sensi
dell'articolo 38 della Legge 27 luglio 1978 n.392, in quanto
la vendita viene effettuata "in blocco".

ARTICOLO 7 - Garanzie della Parte venditrice

La Parte venditrice dichiara e garantisce:

- la buona proprietà e disponibilità dell'**Immobile** ad essa
pervenuto con il citato titolo di provenienza, il tutto
franco e libero da pesi vincoli servitù trascrizioni pregiu-
dizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze
anche non trascritte, ad eccezione dei vincoli nascenti dal-
la Convenzione stipulata con il Comune di Roma giusta atto a
rogito del dott. Alberto Politi di Roma in data 17 maggio
1983, rep. n. 13352, registrato a Roma il 27 maggio 1983 al
n. 20744, volendo in caso contrario rispondere per l'evizio-
ne a norma di legge, nei limiti di cui al primo comma del-
l'art. 1488 Cod. Civ., restando espressamente esclusa ogni
altra garanzia di legge o convenzionale, espressa o implici-
ta, anche in materia di conformità alla normativa ambientale
e di conformità degli impianti;

- che, l'**Immobile** non è gravato da oneri e debiti verso
utenze di qualsiasi tipo, imposte arretrate insolute relati-

ve a tributi e contributi erariali, provinciali o comunali

od altri inerenti l'**Immobile** o comunque aventi privilegio

sullo stesso e che sono state corrisposte tutte le imposte,

oneri e tasse dovute in relazione all'**Immobile** e che non so-

no in essere contratti e/o altri tipi di accordi, ulteriori

rispetto a quelli indicati all'art. 6, stipulati dalla Ven-

ditrice, né atti stipulati da/con Pubbliche Autorità da cui

nascano o potrebbero nascere ulteriori obblighi a carico del

proprietario dell'**Immobile**; l'Utilizzatore libera comunque

la Parte acquirente da ogni onere e responsabilità al ri-

guardo;

- che, tutti i documenti preventivamente forniti all'Utiliz-

zatore, sono copie veritiere dei documenti originali che es-

si rappresentano e che, sono completi ed accurati e di non

aver intenzionalmente eliminato alcuna informazione che po-

tesse influire sulla decisione dell'Utilizzatore e/o del-

l'Acquirente di acquistare l'**Immobile**.

Le Parti si danno reciprocamente atto che l'I.N.P.D.A.P.

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMI-

NISTRAZIONE PUBBLICA, in sede di apporto dell'**Immobile** al

"Fondo Beta", di cui al citato atto a mio rogito in data 29

dicembre 2003 rep.n. 160441, ha garantito che sarebbero re-

stati a proprio esclusivo carico tutti gli oneri relativi a

fatti ed a circostanze inerenti gli immobili oggetto del

conferimento, sorti anteriormente alla Data di Efficacia (1°

gennaio 2004) dell'atto di conferimento stesso.

ARTICOLO 8 - Garanzie della Parte acquirente

La Parte acquirente dichiara e garantisce:

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

La Parte acquirente e per essa la Parte utilizzatrice dichiara e garantisce:

- di avere una completa e sufficiente conoscenza dell'Immobile oggetto del presente contratto, 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, finanziarie, assicurative, tecniche, architettoniche ed edilizie e gli aspetti urbanistici ed ambientali dell'Immobile, prima della sottoscrizione del presente contratto;

- di aver visitato l'Immobile e di aver condotto una completa e soddisfacente ricognizione dei luoghi. La Parte acquirente e per essa la Parte Utilizzatrice dichiara inoltre di avere un'adeguata e sufficiente conoscenza dell'Immobile e del mercato immobiliare da giustificare la propria decisione di sottoscrivere il presente contratto.

ARTICOLO 9 - Limitazioni alla responsabilità della Parte

venditrice

L'Immobile viene venduto nello stato di fatto, di diritto e manutentivo in cui si trova. La Parte venditrice, fa presente alla Parte acquirente ed alla Parte utilizzatrice che, per quanto di sua conoscenza, sono state osservate le norme in materia di edilizia e urbanistica di cui alle successive pratiche di condono edilizio e Denunce di Inizio Attività.

ARTICOLO 10 - 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 degli artt. 46 e 47 del citato T.U. dichiarano 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 11 - Foro competente

Tutte le controversie che dovessero sorgere in relazione alla interpretazione, validità, esecuzione e/o risoluzione del presente contratto saranno di competenza esclusiva del Foro di Roma.

ARTICOLO 12 - Approvazione della Parte Utilizzatrice

La Immobiliare Ten S.r.l., come sopra rappresentata, nella sua qualità di Parte utilizzatrice dell'**Immobile** in virtù del contratto di locazione finanziaria citato in premessa, prende atto della presente compravendita, delle sue modalità e garanzie tutte rilasciate dalla Parte venditrice e dichia-

ra espressamente di approvarla ed accettarla senza alcuna eccezione.

ARTICOLO 13 - Elezione di domicilio e comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal presente contratto o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via telefax, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

- Parte acquirente:

Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a. *Viale della Repubblica*
227 - 58100 Grosseto alla c.a. dell'Avv. Marco Viti
fax 0577-298761

- Parte utilizzatrice:

IMMOBILIARE TEN Srl con sede in Roma via Baiamonti 10 alla c.a. del dott. Adolfo Leonardi
fax +39 06 3721264

- Parte venditrice:

FIMIT - Fondi Immobiliari SGR - S.p.A. quale società di gestione del Fondo Beta Immobiliare

Via Crescenzo n. 14 - ⁴ ⁴ 00198 ROMA

Alla cortese attenzione dell'ing. Alessandra SUSANNA;

Fax n. +39 06 68192090.

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

ARTICOLO 14 - Spese e Profili fiscali

Le spese, i costi e gli oneri - anche fiscali - relativi alla stipula, alla trascrizione ed alla registrazione del presente contratto sono esclusivamente a carico della Parte utilizzatrice, ad eccezione della sola imposta fissa di registro che rimane della Parte acquirente.

Poiché le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono da considerarsi strumentali per natura, in quanto non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, esercitando e svolgendo l'Acquirente in via esclusiva o comunque prevalente, attività che conferisce il diritto alla detrazione dell'imposta sul Valore Aggiunto in percentuale superiore al 25% (venticinque per cento), come il legale rappresentante dello stesso Acquirente espressamente dichiara, ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, quale introdotto dall'articolo 35, comma 8 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248 e avendo la Parte venditrice espressamente dichiarato di voler esercitare l'opzione ivi prevista, il presente trasferimento verrà pertanto assoggettato, anche in conformità a quanto ribadito dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale

Normativa e Contenzioso con la Circolare n. 27/E del 4 agosto 2006:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto;

- ad Imposta di Registro in misura fissa ed alle imposte ipotecaria e catastale proporzionali, in misura, rispettivamente del 1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), ai sensi del comma 10-ter dell'articolo 35 del già citato d.l. 223/2006, essendo la Parte venditrice un Fondo immobiliare di tipo chiuso disciplinato dall'art.37 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dall'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 ed essendo la Parte acquirente Intermediario finanziario ai sensi degli artt 106 e 107 del D. Lgs. 385/1993.

La Società venditrice dichiara, altresì, di avere emesso, a norma del comma 6 dell'art. 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come integrato dal decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006 n. 296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo e contenente l'espreso riferimento al comma 5 dell'art. 17 suddetto.

La Società acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e di provvedere ad integrare la stessa fattura con la indicazione dei suddetti dati

In caso di variazione successiva alla sottoscrizione del presente atto del regime fiscale di cui sopra ovvero delle relative aliquote, la Società acquirente si obbliga irrevocabilmente a fare fronte direttamente ad ogni maggiorazione fiscale e/o tributaria sopravvenuta, nonché a tenere indenne e manlevata la Società venditrice da ogni eventuale conseguenza. A tal proposito la Parte utilizzatrice manleva la Parte acquirente per qualsiasi onere dovesse sorgere successivamente alla sottoscrizione del presente atto, impegnandosi sin d'ora a rimborsare alla Parte acquirente le somme a tale titolo pagate. La Parte venditrice e la Parte utilizzatrice si danno reciprocamente atto che della presente patuizione hanno tenuto espressamente tenuto conto in sede di determinazione del prezzo.

ARTICOLO 15 - Trattamento dei dati personali

I componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs 30/06/2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e quindi delle modalità e delle finalità del trattamento appresso riportati;
- di essere stati informati che i dati personali riportati nel presente atto e da essi stessi comunicati e confermati saranno trattati e conservati con sistemi informatici per i seguenti fini:
 - a) dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la natu-

ra dello stesso, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati;

b) adempiere agli obblighi di conservazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;

c) adempiere agli obblighi di conservazione e/o di comunicazione ai sensi della legge 197/1991, dei D.Lgs 56/2004 e 141/2006 integrati dal provvedimento dell'UIC 24/02/2006 pubblicato sulla G.U. n. 82/2006 - supplemento ordinario n. 87.

Infine i sottoscritti sono stati informati dei diritti ad essi spettanti, ai sensi dell'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003, della obbligatorietà delle comunicazioni come sopra riportate e che le medesime verranno trattate ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante quale responsabile del trattamento e dai suoi dipendenti.

Le parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai comparenti i quali a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me notaio alle ore

Occupava ventitre pagine fin qui di sette fogli.

(1) Adde' zetti'

(2) Adde' fiano fufiano'

(3) Adde' delli depoziti'

(4) Riferisci "00193"

(5) Ed. 1911

quali interlineari da ad' a' acqui-
zetti'

Da un' parte al loro deposito
profano rifozibile