

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2007 (duemilasette), il giorno 26 (ventisei) del mese di giugno, nel mio studio in Roma, via in Lucina n. 17.

Innanzitutto a me dr. Maurizio Misurale, Notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono personalmente comparsi i signori:

- **Mirja CARTIA d'ASERO**, nata a Catania il 22 novembre 1969, domiciliata per l'incarico ove appresso, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale ed in rappresentanza della società:

"**SARDEGNA PROPERTY S.r.l.**" con unico socio, con sede in Cagliari, Via Nuoro n. 72, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Cagliari, 02776640928, capitale sociale Euro 100.000,00, munito dei necessari poteri per quanto infra giusta procura speciale autenticata dal notaio dr. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello in data 11 giugno 2007, rep. n. 39351, che in originale qui si allega sotto la lettera "A" (di seguito la "Venditrice");

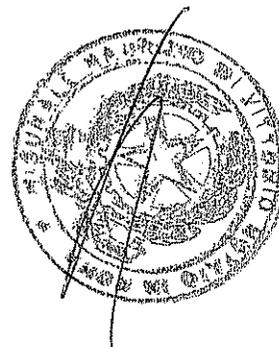
- **Andrea CORNETTI**, nato a Roma il 5 agosto 1968, domiciliato per l'incarico in Roma ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di **procuratore speciale** di:

"**FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni**" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via Giorgione n. 59, Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di "Capitalia S.p.A.", Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Roma, 05553101006, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. RM-898431, società che interviene al presente atto quale **gestore** dei fondi denominati "**Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**", "**Beta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso**", "**Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**", dalla stessa gestiti, di seguito rispettivamente "**Fondo Delta**", "**Fondo Beta**", "**Fondo Gamma**", ovvero congiuntamente i "**Fondi**" o "**Parte Acquirente**", giusta procura speciale ricevuta da me notaio in data 15 giugno 2007, rep.n. 178573, reg.ta presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1 il 25 giugno 2007 al n. 19677-1T, depositata nei miei atti (le società qui comparse, di seguito anche collettivamente le "**Parti**").

Detti componenti, della identità personale dei quali io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue:

PREMESSO

I. FIMIT è una società che ha per oggetto sociale la presta-



zione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiuso costituiti in base alla normativa vigente, 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. 12 bis del D.M. n. 228 del 24 maggio 1999, **Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 febbraio 2006, che ne ha contestualmente approvato il regolamento, regolamento successivamente autorizzato da Banca d'Italia con nota n. 835853 del 26 luglio 2006;

III. 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, regolamento successivamente autorizzato da Banca d'Italia con nota n. 11415 del 7 aprile 2003;

IV. FIMIT ha istituito, ai sensi dell'art. 12 bis e 15 del D.M 24 maggio 1999 n. 228, **Gamma Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**, riservato ad investitori qualificati, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 9 giugno 2004, che ne ha contestualmente approvato il Regolamento, regolamento successivamente autorizzato da Banca d'Italia con nota n. 1199300 del 16 dicembre 2004.

Articolo 1 - Oggetto

1.1 Con il presente atto, la società "SARDEGNA PROPERTY S.r.l." con unico socio, come sopra rappresentata, cede e vende con la immediata traslazione della piena proprietà a FIMIT SGR, che pure come sopra rappresentata e nella sopraddetta qualità di gestore di:

Delta Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso;

Beta Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso;

Gamma Immobiliare - fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso;

accetta ed acquista in comunione *pro indiviso*, per conto degli stessi **Fondi** e più precisamente per conto del **Fondo Delta** per una quota indivisa pari al 50% (**cinquanta per cento**), per conto del **Fondo Beta** per una quota indivisa pari al 27% (**ventisette per cento**), per conto del **Fondo Gamma** per una quota indivisa pari al 23% (**ventitre per cento**), che agisco-

no disgiuntamente gli uni rispetto agli altri e senza alcun vincolo di solidarietà, verso il pagamento del prezzo di cui al successivo Articolo 2, il seguente Complesso immobiliare in Comune di **PULA (CA)**, località "Santa Margherita" (nel seguito del presente atto definito l'"Immobile" o il "Complesso immobiliare"):

- complesso immobiliare destinato a uso alberghiero denominato "**Hotel Forte Village Resort**" composto da quattro lotti costituenti, nel loro insieme, un unico corpo, della superficie totale catastale pari ad ha 45.23.89 (ettari quarantacinque, are ventitre e centiare ottantanove), e precisamente:

1) lotto della superficie catastale di ha 22.87.11, in località "Santa Margherita di Pula" con sovrastanti fabbricati costituenti il complesso alberghiero principale, attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Pula in ditta Sardegna Property Società per Azioni con sede in Cagliari al foglio 57 mappali:

- **11** graffato con i mappali 16, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, località Santa Margherita piano T-1, categoria D/2, RCL euro 87.560,00;

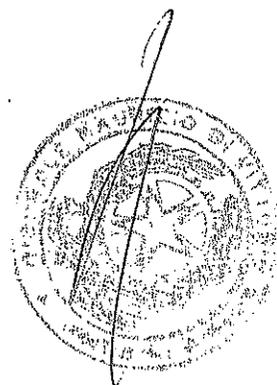
- **17**, località Santa Margherita piano T-1-2, categoria D/2, RCL euro 28.291,51;

- **131 sub. 1**, viale Mediterraneo piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5, RCL euro 157,52 in ditta Sardegna Property Società per Azioni con sede in Cagliari, Codice fiscale 02776640928, proprietà per 1/1;

- **131 sub. 2**, viale Mediterraneo piano T, categoria A/2, classe 2, vani 5, RCL euro 157,52;

il tutto insistente, unitamente alle aree scoperte annesse, sull'area della superficie catastale di ha 22.98.86, riportata nel **Catasto Terreni** del Comune di Pula al **foglio 57** mappali:

- **16** di ha 22.32.86 (derivato dalla fusione delle particelle 11 di are 06.70, 286 di centiare 55, 287 di centiare 80, 288 di centiare 125, 289 di centiare 645, 290 di centiare 120, 291 di centiare 102, 292 di centiare 25, 293 di centiare 152, 294 di centiare 94, 295 di centiare 102, 296 di centiare 102, 297 di centiare 78, 298 di centiare 262, 299 di centiare 118, 300 di centiare 102, 301 di centiare 152, 302 di centiare 133, 303 di centiare 205, 304 di centiare 102, 305



di centiare 152, 306 di centiare 37, 307 di centiare 68, 308 di centiare 35, 309 di centiare 220, 310 di centiare 115, 311 di centiare 260, 312 di centiare 195, 313 di centiare 156, 314 di centiare 145, 315 di centiare 115, 316 di centiare 127, 317 di centiare 113, 318 di centiare 157, 319 di centiare 156, 320 di centiare 262, 321 di centiare 233, 322 di centiare 156, 323 di centiare 126, 324 di centiare 26, 325 di centiare 2800, 326 di centiare 115, 327 di centiare 152, 328 di centiare 165, 329 di centiare 156, 330 di centiare 52, 331 di centiare 52, 332 di centiare 26, 333 di centiare 25, 334 di centiare 77, 335 di centiare 200, 336 di centiare 145, 337 di centiare 233, 338 di centiare 205, 339 di centiare 55, 340 di centiare 205, 341 di centiare 135, 342 di centiare 88, 343 di centiare 50, 344 di centiare 205, 345 di centiare 110, 346 di centiare 110, 347 di centiare 83, 348 di centiare 55, 349 di centiare 214, 350 di centiare 214, 351 di centiare 214, 352 di centiare 214, 353 di centiare 214, 354 di centiare 214, 355 di centiare 214, 356 di centiare 214, 357 di centiare 214, 358 di centiare 145, 359 di centiare 156, 360 di centiare 115, 361 di centiare 233, 362 di centiare 156, 363 di centiare 156, 364 di centiare 225, 365 di centiare 233, 366 di centiare 156, 367 di centiare 115, 368 di centiare 117, 369 di centiare 156, 370 di centiare 117, 371 di centiare 310, 372 di centiare 156, 373 di centiare 156, 374 di centiare 156, 375 di centiare 117, 376 di centiare 115, 377 di centiare 156, 378 di centiare 233, 379 di centiare 145, 380 di centiare 110, 381 di centiare 110, 382 di centiare 110, 383 di centiare 110, 384 di centiare 110, 385 di centiare 205, 386 di centiare 205, 387 di centiare 210, 388 di centiare 110, 389 di centiare 110, 390 di centiare 110, 391 di centiare 72, 392 di centiare 255, 393 di centiare 355, 394 di centiare 145, 395 (superficie n.d.), 396 di centiare 125, 397 di centiare 40, 16 di ha 20.35.71 (erroneamente in realtà di ha 19.91.57 a seguito di tipo mappale allegato alla denuncia di variazione presentata il 19.10.1985 con il protocollo 17/C1);

- 17 di are 31.35 f.u.a. a seguito di tipo mappale in variazione allegato al modello 3/SPC presentato il 30.12.1993 con il protocollo n. 141556, non ancora acquisito nel sistema meccanografico e ricompresa (unitamente alle predette particelle) nella consistenza di ha. 22.32.86 della part.lla 16;

- 123 di are 30.70;

- 130 di are 04.45;

- 131 di are 09.55;

- 132 di are 21.30.

Si precisa che parte di alcuni fabbricati facenti parte del complesso immobiliare ricadono sulla seguente particella, oggetto di successiva precisazione, e precisamente la particella 740 del foglio 57 di ha 00.59.35;

2) complesso di fabbricati, con annessa area cortilizia,

della superficie catastale tra coperti e scoperti di ha 08.86.70, destinati all'alloggio del personale ed altre forme di supporto all'attività alberghiera, attualmente censiti in ditta Sardegna Property Società per Azioni con sede in Cagliari, nel Catasto Fabbricati al foglio 57 mappali:

- **477**, Forte Hotel Village piano T, categoria D/7, senza altri dati di classamento, costituito in forza di dichiarazione di nuova costruzione presentata il 30.11.1976 con il protocollo n. 237 e insistente, sull'area distinta nel Catasto Terreni al foglio 57 mappale 477 (ex 274/e) di are 00.54 quale risultante dal frazionamento della particella 274 di ha 3.42.95 con T.F. n. protocollo tipo 1770 approvato il 14.07.1976, tipo n. 46/76, non ancora acquisito nel sistema meccanografico;

- **862 sub. 1 e 862 sub. 2**, Forte Village S. Margherita piano T, senza altri dati di classamento;

- **862 sub. 3 e 862 sub. 4**, Forte Village S. Margherita piano T, senza altri dati di classamento;

- **863 sub. 1 e 863 sub. 2**, Forte Village S. Margherita piano T, senza altri dati di classamento;

- **863 sub. 3 e 863 sub. 4**, Forte Village S. Margherita piano T, senza altri dati di classamento;

- **864 sub. 1 e 864 sub. 2**, Forte Village S. Margherita piano T, senza altri dati di classamento;

- **864 sub. 3 e 864 sub. 4**, Forte Village S. Margherita piano T, senza altri dati di classamento;

risultano costituiti a seguito della dichiarazione di nuova costruzione presentata il 30.11.1985 con il protocollo 93/B1 e insistono sull'ente urbano distinto nel **Catasto Terreni al foglio 57 mappali:**

- **785** (ex 277/b), di are 03.10 (ente urbano);

- **786** (ex 277/c), di are 03.10 (ente urbano);

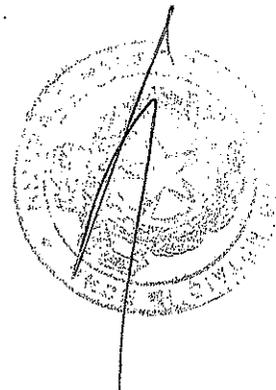
- **787** (ex 277/d), di are 03.10 (ente urbano);

quali risultanti dal frazionamento della particella 277 di ha 2.92.95 a seguito di tipo mappale n.ro 93B185.1/1985 approvato in data 30 novembre 1985 introdotto agli atti catastali in data 29 maggio 2000;

L'area cortilizia annessa con altre forme di supporto all'attività alberghiera risulta distinta nel Catasto Terreni al foglio 57 mappali:

- **274** (ex 274/a) di ha 3.42.41 scorporato dal maggior mappale 274 di ha 3.42.95 (nel frazionamento risulta erroneamente indicata la superficie di ha 3.61.05 superata dal frazionamento n. protocollo tipo 381 approvato il 06.02.1975) a seguito di frazionamento n. protocollo tipo 1770 approvato il 14.07.1976, tipo n. 46/76, non ancora acquisito nel sistema meccanografico;

- **2119** (ex 274/c) di are 18.10 scorporato dalla maggior particella 274 di ha 3.61.05 a seguito di frazionamento n. protocollo tipo 381 approvato il 06.02.1975;



- 275 di ha 2.32.70;
- 277 (ex 277/a) di ha 2.83.65 scorporato dal maggior mappale 277 di 2.92.95 a seguito di tipo mappale n. 93/B1 del 30.11.1985, sopra descritto.

3) lotto di terreno con annesse strutture ricreative della superficie catastale tra coperto e scoperto di ha 02.15.08:

Detta area risulta identificata in ditta Sardegna Property Società per Azioni con sede in Cagliari al **Catasto Terreni** al **Foglio 58** mappali:

- 677, ex 677/a, pascolo cespugliato di classe 1 di ha 2.01.03;
- 1266, ex 677/c, pascolo cespugliato di classe 1, di are 05.34;
- 1267, ex 677/d, pascolo cespugliato di classe 1, di are 08.71;

quali originati dalla particella 677 di ha 2.28.80 giusta T.F. n. protocollo tipo 3448 approvato il 21.12.1981;

4) lotto di terreno comprendente un invaso idrico con diga e casa del custode della superficie catastale di ha 11.23.25:

Detta area risulta identificata in ditta Sardegna Property Società per Azioni con sede in Cagliari al **Catasto Terreni** al **foglio 57** mappale:

- 443 di ha 11.23.25 derivato dalla fusione delle particelle, 452 di ha 3.09.70, 443 di ha 7.35.00, 276 di are 77.35 e 281 di are 01.20, a seguito di tipo mappale allegato alla dichiarazione di nuova costruzione presentata il 17.02.1986 con il protocollo n. 29/B2.

In detto lotto di terreno risulta altresì riportato in ditta a Sardegna Property Società per Azioni con sede in Cagliari al **Catasto dei Fabbricati** un fabbricato distinto al **Foglio 57** mappale **443 sub. 1**, via Su Putzu piano T, senza altri dati di classamento, costituito a seguito della dichiarazione di nuova costruzione presentata il 17.02.1986 con il protocollo n. 29/B2.

Il **Complesso Immobiliare** risulta catastalmente individuato con perimetrazione in colore "rosso" nella planimetria (**Estratto di Mappa**) che si allega al presente atto sub "B", mentre la consistenza effettiva, in alcuni particolari planimetrici difforme dalla planimetria catastale, risulta dalla planimetria dello "statò di fatto" (o "as built") che si allega al presente atto sub "C".

Le **Parti** precisano e confermano che tutto quanto si trova all'interno della attuale perimetrazione **as built** del **Complesso Immobiliare**, quale risultante dalla allegata planimetria sub "C", deve intendersi trasferito alla **Parte acquirente** anche se eventualmente non identificato catastalmente, con l'avvertenza che eventuali difformità tra situazione catastale e situazione reale ed eventuali fabbricati non inseriti al Catasto dei Fabbricati ed esistenti all'interno del **Complesso Immobiliare**, verranno successivamente regolarizza-

ti a cura e spese della **Parte acquirente**.

Dalla planimetria allegato "B", risultano altresì colorate in colore "giallo" la particella 741 del foglio 57 e le particelle del foglio 57 costituenti nel loro insieme la originaria particella 740 e precisamente le particelle 2237, 2235, 2233, 740, 2238, 2227, 2228 e 2226, di proprietà demaniale, già occupate parzialmente dal **Complesso Immobiliare**, come risulta dalla planimetria allegato "C", in virtù degli atti e delle vicende riportate nell'atto di transazione stipulato in data 22 dicembre 2005, prot. 17045, reg.to presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari l il 5 gennaio 2006, al n. 63, tra l'Agenzia del Demanio, da una parte e le Società "Sardegna Property S.p.a.", "MITA - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere S.p.a." e "MITA Resort S.r.l.", dall'altra.

Con riferimento alle aree riportate nel sopra citato atto di transazione stipulato tra l'Agenzia del Demanio, e le Società "Sardegna Property S.p.a.", "MITA - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere S.p.a." e "MITA Resort S.r.l.", la **Venditrice** dichiara e l'**Acquirente** prende atto:

- che nel medesimo atto di transazione, l'Agenzia del Demanio si è impegnata a compiere tutte le attività finalizzate alla sdemanzializzazione del compendio immobiliare di cui al mappale 740 e a "valutare la domanda di trasferimento in proprietà presentata da Sardegna Property, tenendo conto delle legittime aspettative, al prezzo da determinarsi in base a parametri di cui alla tabella "A" allegata al D.L. 24 giugno 2003, n. 143 per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti senza maggiorazioni";

- che nella transazione, è inoltre stabilito che qualora il procedimento di sdemanzializzazione non si fosse concluso entro il 31 dicembre 2005, Mita Resort avrebbe presentato formale istanza per la concessione dell'area demaniale di cui al mappale n. 740 alla Regione Autonoma della Sardegna "per il periodo successivo sino al perfezionamento dell'acquisto";

- che in data 12 gennaio 2006, preso atto del pagamento delle somme richieste a titolo di indennità per l'indebita occupazione di cui alla transazione del 22 dicembre 2005, l'Agenzia del Demanio, "onde garantire il regolare utilizzo delle aree demaniali occupate", per quanto di competenza, ha comunicato alla Regione Sardegna il proprio "Nulla Osta" al rilascio di eventuali concessioni turistico ricreative che dovessero essere all'uopo richieste da Mita, Sardegna Property o Mita Resort;

- che successivamente, con istanza del 27 marzo 2006, Mita Resort ha presentato alla Regione Sardegna, e per conoscenza all'Agenzia del demanio, istanza di rilascio della licenza di concessione dell'area demaniale di cui al mappale n. 740 e di quota parte, pari a mq. 239, dell'area demaniale di cui



al mappale **741** del foglio 57 del Comune di Pula;
- che facendo seguito alla propria nota del 12 gennaio 2006, l'Agenzia del Demanio, con nota del 6 giugno 2006, ha ribadito il proprio "Nulla Osta" di competenza al rilascio del titolo concessorio richiesto da Mita Resort "nella duplice considerazione della recente sanatoria delle pregresse debenze contratte nei confronti dell'Erario da parte della Società istante nonchè per la improcrastinabile necessità di regolarizzare le superfici de quibus" (Foglio 57, mappali 740 e 741 parte).

Pertanto la **Venditrice**, pur senza garantirne gli esiti, si obbliga a svolgere tutta la attività che sarà eventualmente richiesta dalle Autorità competenti, affinché l'**Acquirente** possa legittimamente subentrare alla **Venditrice** stessa nella aspettativa del perfezionamento dell'acquisto e/o della concessione delle aree cui ai mappale n. **740** e **741** del foglio 57.

Si precisa quanto segue:

- a) - all'interno del **Complesso Immobiliare** ed utilizzato **anche** da quest'ultimo, insiste un impianto di depurazione di proprietà di terzi, identificato con la part.lla 1265 del foglio 58, per il cui esercizio è costituita servitù a carico della particella 1266 del foglio 58 (oggetto del presente atto), con le modalità indicate nell'atto a rogito del notaio dr. Alessandro Floris in data 23 dicembre 1981, rep. n. 8498, trascritto il 13 gennaio 1982 al n. 596 di formalità;
- b) - all'interno del **Complesso Immobiliare** insiste un fabbricato, identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 57, part.lla 443 sub. 1, non classato;
- c) - il fabbricato, identificato nel Catasto dei Fabbricati al foglio 57, part.lla 477, è classato erroneamente in categoria D/7 anziché nella corretta categoria D/1, trattandosi di cabina elettrica;
- d) - nell'estratto di mappa allegato sub "B", risulta inserito un fabbricato, identificato al foglio 57, part.lla 1745, in ditta a tali Devoto e Tronci, il cui inserimento deve intendersi erroneo, in quanto, il fabbricato e' di fatto inesistente, come risulta dalla planimetria "as built", allegata sub "C".

1.2 L'**Immobile** viene venduto a corpo, nello stato di fatto in cui si trova e come **Venditrice** possiede e gode, nulla escluso o eccettuato, con tutti i diritti accessori, azioni, accessioni, pertinenze e servitù.

La **Venditrice** con il presente atto conferisce mandato irrevocabile alla **Parte Acquirente**, affinché anche in suo nome, vece ed interesse, oltre che nel proprio, possa sottoscrivere uno o più atti di rettifica e/o precisazione esclusivamente con riferimento alla individuazione catastale dell'Immobile quale graficamente individuato nelle planimetrie allegate sub "B" e "C".

Articolo 2 - Prezzo

2.1 Il prezzo delle quote dell'**Immobile** trasferito è fissato in:

- Euro 107.886.200,00 (centosettemilioniottocentoottantaseimiladuecento virgola zero), per la quota del 50% (cinquanta per cento) acquistata dal **Fondo Delta**;
- Euro 58.258.548,00 (cinquantottomilioniduecentocinquantotomilacinquecentoquarantotto virgola zero), per la quota del 27% (ventisette per cento) acquistata dal **Fondo Beta**;
- Euro 49.627.652,00 (quarantanovemilioneiseicentoventisette milaseicentocinquantadue virgola zero), per la quota del 23% (ventitre per cento) acquistata dal **Fondo Gamma**.

Ai soli fini fiscali, le **Parti** dichiarano che ciascun **Prezzo** è così suddiviso:

1) - relativamente alla quota acquistata dal **Fondo Delta**:

- a) Euro 107.686.200,00 (centosettemilioneiseicentoottantaseimiladuecento virgola zero), oltre IVA, per tutte le porzioni immobiliari con destinazione strumentale;
- b) Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero), complessivamente per le due porzioni immobiliari con destinazione catastale residenziale (A/2);

2) - relativamente alla quota acquistata dal **Fondo Beta**:

- a) Euro 58.150.548,00 (cinquantottomilioneicentocinquantamilacinquecentoquarantotto virgola zero), oltre IVA, per tutte le porzioni immobiliari con destinazione strumentale;
- b) Euro 108.000,00 (centotottomila virgola zero), complessivamente per le due porzioni immobiliari con destinazione catastale residenziale (A/2);

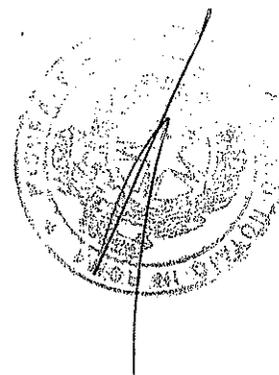
3) - relativamente alla quota acquistata dal **Fondo Gamma**:

- a) Euro 49.535.652,00 (quarantanovemilioneicinquacentotrentacinquemilaseicentocinquantadue virgola zero), oltre IVA, per tutte le porzioni immobiliari con destinazione strumentale;
- b) Euro 92.000,00 (novantaduemila virgola zero), complessivamente per le due porzioni immobiliari con destinazione catastale residenziale (A/2).

Il Prezzo viene corrisposto da ciascuna **Parte acquirente** alla **Parte venditrice** con le modalità in appresso indicate sub 2.2 a).

La **Venditrice** accusa ricevuta di tali pagamenti e con la sottoscrizione del presente atto rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

2.2 Ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, in riferimento al disposto dell'art. 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito, con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006 n. 248, i rappresentanti delle Parti, nelle loro sopradette rispettive qualità, da me notaio richiamati sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria responsabilità dichiarano:



a) - che ciascun Prezzo, comprensivo di IVA sulla quota di tale prezzo relativa porzioni immobiliari con destinazione strumentale, viene integralmente corrisposto alla Venditrice in data odierna, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, a mezzo di bonifici bancari, tutti a credito del conto corrente n. 65314932, intestato alla **Venditrice** presso la Banca di Roma, filiale 01400, Cagliari 1, ABI 03002, CAB 04800 ed a debito:

- del **Fondo Delta**, per Euro 43.688.480,00 (quarantatremilioneicentoottantottomilaquattrocentoottanta virgola zero) dal conto corrente n. 800772600 presso BNP Paribas Securities Services, Succ. di Milano, ABI 03479, CAB 01600, C.R.O. n. IT 07176117121MTS e per Euro 85.734.960,00 (ottantacinquemilionesettecentotrentaquattromilanovecentosessanta virgola zero), dal conto corrente 106828 presso Banca di Roma, dip. 901 di Roma, ABI 3002, CAB 03321, SWIFT n. 260607GBR

- del **Fondo Beta**, per Euro 23.591.779,20 (ventitremilioneicinquenovecentonovantunmilasettecentosettantanove virgola venti) dal conto corrente n. 651750/37 presso Banca di Roma, Fil. 244 di Roma, ABI 3002, CAB 05064, Codice identificativo n. 06032200717700000637 e per Euro 46.296.878,40 (quarantaseimilioneiduecentonovantaseimilaottocentosettantotto virgola quaranta), dal conto corrente 106828 presso Banca di Roma, dip. 901 di Roma, ABI 3002, CAB 03321, SWIFT n. 260607GBR

- del **Fondo Gamma**, per Euro 20.096.700,80 (ventimilioneinovecentosettantasettecento virgola ottanta) dal conto corrente n. 800759100 presso BNP Paribas Securities Services, Succ. di Milano, ABI 03479, CAB 01600, C.R.O. n. IT07176117031MTS e per Euro 39.438.081,60 (trentanove milioniquattrocentotrentottomilaottantuno virgola sessanta), dal conto corrente 106828 presso Banca di Roma, dip. 901 di Roma, ABI 3002, CAB 03321, SWIFT n. 260607GBR. Si precisa che tale ultimo SWIFT e' cumulativo dei tre importi sopra riportati.

b) - che per la conclusione del presente atto non vi è stata mediazione di terzi.

2.3 Le **Parti** concordano che il pagamento del Prezzo è da intendersi quale corrispettivo, pienamente satisfattivo, di ogni trasferimento e cessione regolati dal presente atto.

Articolo 3 - Consegna

3.1 Con effetto dalla data odierna, gli Acquirenti vengono immessi nel pieno e legale dominio, possesso e godimento dell'Immobile e pertanto da tale data, rendite e pesi, cedono a beneficio e carico della stessa per ogni effetto civile e fiscale.

3.2 Frutti ed utili, da un lato, ed oneri e spese, dall'altro, relativi all'Immobile, passano, rispettivamente, a favore e carico degli Acquirenti a partire dalla data odierna.

Articolo 4 - Situazione locativa dell'Immobile

4.1 Le Parti si danno atto che il **Complesso immobiliare** è locato alla "Mita Resort S.r.l." con sede in Cagliari, giu-

sta contratto di locazione **ultranovennale** sottoscritto tra la Venditrice e **MITA - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere S.p.A.**, a rogito del Notaio Marina Varlese di Roma del 23 dicembre 2002 rep. n.ro 2249, trascritto in data 23 gennaio 2003 al n.ro 2741 di formalità, nel quale è successivamente subentrata "Mita Resort S.r.l.", con la quale l'**Acquirente**, subentrata alla **Venditrice** nel rapporto contrattuale in virtù del presente atto, stipulerà un nuovo contratto di locazione.

Articolo 5 - Proprietà, Assenza di vincoli

5.1 La Venditrice dichiara e garantisce che l'Immobile le è pervenuto (ancora con la forma giuridica di S.p.A. poi trasformata in S.r.l. giusta atto a rogito del Notaio dr. Filippo Zabban di Milano in data 10 novembre 2005 rep. n. 50802) dalla "MITA - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere - s.p.a." con sede in Cagliari giusta atto di conferimento a rogito del notaio dr. Marina Varlese, in Roma in data 26 novembre 2002, repertorio n. 2207, trascritto in data 31 dicembre 2002 al n.ro 46166 di formalità.

5.2 Fatto salvo ogni diverso accordo di cui siano parti gli **Acquirenti** e la **Venditrice**, dei quali il presente atto non costituisce novazione, la **Venditrice** presta le garanzie di legge ivi inclusa ampia garanzia per evizione, obbligandosi in ogni caso di evizione e molestia, dichiarando e garantendo, in particolare, che quanto qui dalla stessa venduto è di sua proprietà, libero da privilegi, da diritti di prelazione di terzi esercitabili in relazione al presente atto, da oneri - anche fiscali - arretrati, da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, ad eccezione di quanto segue:

- atto di locazione ultranovennale in favore della "MITA - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere S.p.A." con sede in Cagliari a rogito del Notaio Marina Varlese di Roma del 23 dicembre 2002 rep. n.ro 2249 trascritto in data 23 gennaio 2003 al n.ro 2741 di formalità;
- vincolo di destinazione alberghiera a rogito Notaio Saba in data 9/04/1973, Repertorio n. 33791 trascritto in data 7/05/1973 al n.ro 8520 di formalità, in favore della Regione Autonoma della Sardegna e contro "M.I.T.A. - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere" s.p.a., gravante l'immobile in Comune di Pula, località "Santa Margherita" distinto in catasto al foglio 57 mappali 11a - 11b - 16a - 16b - 17 a - 17b - 8aa - 8ab - 8f - 8s - 8v - 8w - 8z - 9b - 9g e al foglio 58 mappali 4c - 4d - 4ao;
- vincolo di destinazione alberghiera a rogito Notaio Sirolli Mendaro in data 2/10/1974, Repertorio n. 87272/3188 trascritto in data 10/10/74 al n.ro 15068 di formalità in favore della Regione Autonoma della Sardegna e contro la società "M.I.T.A. - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere" s.p.a. riguardante il complesso alberghiero di mq. 224.925 e comprensorio di opere complementari e servizi di mq. 99045



comprendente un bacino idrico di alimentazione, edificate su area distinta in Catasto al foglio 57 mappali 276 (ex 6v), 277 (ex 8w parte), 275 (ex 9g - 8aa - 8z - 8ab - 8w parte), 274a, 274b (ex 9b - 8f - 8s), 11, 16, 17 (ex 11a - 11b - 16a - 16b - 17a - 17b - del foglio 57 e 4c - 4d - 4 ao del foglio 58);

- Atto d'obbligo a rogito Notaio Vallebona in data 4/02/1976, Repertorio n. 170127/10625 trascritto in data 5/02/1976 al n.ro 1786 di formalità, in favore del Comune di Pula e contro la società "M.I.T.A. - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere" s.p.a., gravante l'area In Comune di Pula, località "Santa Margherita" distinta in Catasto al foglio 57 e al foglio 58°, mappali 16 - 17 e 123 parte. Si precisa che nel titolo veniva riportato quanto segue:

"Premesso che la M.I.T.A. s.p.a. ha eseguito sul fondo di sua proprietà in Pula, distinto nel Catasto Terreni al foglio 57 e foglio 58 su parte dei mappali 16-17 e 123 le seguenti opere:

un fabbricato adibito a bar, due fabbricati adibiti a servizi igienici da spiaggia, un fabbricato per ricovero imbarcazioni e due piscine; e che le stesse opere risultano confinanti con il Demanio Marittimo e che data la sua limitata distanza dalla linea di battigia e le caratteristiche del litorale non è da escludersi che le opere in parola possano in avvenire trovarsi esposte all'azione diretta del mare e subirne le conseguenze, tutto ciò premesso la M.I.T.A. s.p.a. allo scopo di evitare il crearsi del presupposto per chiedere in futuro l'intervento dell'Amministrazione dei Lavori Pubblici per la costruzione delle opere protettive, ai sensi della legge 14.07.1907 n. 542, si è obbligata incondizionatamente, per se e propri aventi causa ad accollarsi le spese e gli oneri di costruzione e manutenzione delle summenzionate opere di protezione, il tutto a proprio esclusivo e totale carico, sollevando l'amministrazione dei lavori pubblici stessa da qualsiasi intervento di ogni natura e genere, presente e futuro."

La M.I.T.A. si è inoltre obbligata, nella eventualità di alienazione in tutto o in parte del complesso immobiliare a terze persone, di trasferire loro l'obbligo con il rogito dalla medesima MITA assunto. Fimit, per conto dei Fondi, prende atto di quanto sopra ed assume tale obbligazione;

- Atto unilaterale d'obbligo a rogito Notaio Vacca in data 1/12/1986, trascritto in data 5/12/1986 al n.ro 17315 di formalità, in favore della Regione Autonoma della Sardegna e contro la Società "M.I.T.A. - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere" s.p.a. gravante l'immobile in Comune di Pula, località "Marina di Santa Margherita", complesso turistico alberghiero articolato su tre lotti di terreno:

lotto di mq. 226.000 con sovrastanti fabbricati costituenti il complesso alberghiero principale, distinto in Catasto al

foglio 57 mappali 16 e 17 e al NCEU al foglio 57 mappali 11 - 16 - 17 e particelle dal n. 285 al 397

lotto di mq. 91.670 con sovrastanti opere complementari e di servizio e bacino idrico di alimentazione sorgenti su area distinta in Catasto al foglio 57 mappali 275 - 274 - 277

lotto di terreno comprendente un'invaso idrico con diga e casa, del custode di mq. 118.205, distinta in Catasto al foglio 57 mappali 276, 443 e 452;

- costituzione di Servitù Coattiva di Acquedotto e di Passaggio a rogito del Direttore Servizio Espropriazioni in data 11.12.2001, Repertorio n. 5/154 trascritto in data 09.01.2002 al n.ro 526 di formalità in favore del Demanio Regione Autonoma della Sardegna Con sede in Cagliari e contro la Società M.I.T.A. Con sede in Pula, gravante l'immobile in Comune di Pula, e precisamente:

Catasto Terreni foglio 57 mappale 277, natura T, are 15.39

Catasto Terreni foglio 58 mappale 677, natura T, are 03.30.

5.3 La Venditrice garantisce altresì che essa ha il pieno possesso dell'Immobilabile e non sussistono limitazioni alla trasferibilità dell'Immobilabile e ad altri atti di disposizione dello stesso e - salvi ed impregiudicati i limiti posti da ogni diverso accordo di cui siano parti gli **Acquirenti** e la **Venditrice**, dei quali il presente atto non costituisce novazione - presta le garanzie di legge circa l'assenza di diritti di terzi (1489 c.c.) e difetti (1490 c.c.).

Articolo 6 - Dichiarazioni della Venditrice

Fatto salvo ogni diverso accordo di cui siano parti gli Acquirenti e la Venditrice, dei quali il presente atto non costituisce novazione, il legale rappresentante della **Venditrice**, dichiara sotto la propria responsabilità, avvertito delle conseguenze penali delle attestazioni false e reticenti di cui all'art. 76 del T.U. del 28 dicembre 2000 n. 445, che:

a) ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, che il **Complesso Immobiliare** è stato edificato in forza delle licenze, concessioni e autorizzazioni, anche in sanatoria, tutte indicate nell'elenco che si allega al presente atto sub "D".

La **Parte venditrice** dichiara, inoltre, che in data 30 settembre 1986 è stata presentata al Comune di Pula istanza per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, prot. 9491/946, per ampliamento della struttura denominata "Rocce Bar" (oggi identificata, in parte, solo nei fogli meccanizzati del Catasto dei Terreni con la part.lla 2235 del foglio 57), a seguito della quale il Sindaco del Comune di Pula ha emesso l'ordinanza di demolizione n. 06/97 del 20 gennaio 1997, avverso la quale MITA S.p.a. ha presentato ricorso al T.A.R. della Sardegna in data 4 marzo 1997, il quale ultimo ha ordinato la sospensione della demolizione in data 26 marzo



1997. Tale situazione perdura attualmente ed in ordine a quanto sopra si richiama quanto contenuto nell'atto di transazione stipulato in data 22 dicembre 2005, prot. 17045, tra l'Agenzia del Demanio e le Società "Sardegna Property S.p.a.", "MITA - Mediterranea Iniziative Turistiche Alberghiere S.p.a." e "MITA Resort", già citato.

b) non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici del Comune di Pula, successivamente al rilascio del certificato di destinazione urbanistica che, ai sensi della vigente normativa urbanistica si allega al presente atto sotto la lettera "E".

Fatto salvo ogni diverso accordo di cui siano parti gli Acquirenti e la Venditrice, dei quali il presente atto non costituisce novazione, la Venditrice dichiara che:

c) La Venditrice è società debitamente e validamente costituita ed esistente. Essa ha la piena capacità di agire e di esercitare la propria attività, come attualmente esercitata.

d) La Venditrice non è attualmente, né è stata in passato, sottoposta a fallimento, amministrazione straordinaria e/o procedure concorsuali in genere; non esistono nei confronti della Venditrice, né è ragionevole che vengano presentate nel prossimo futuro, istanze di fallimento e/o di sottoposizione ad altre procedure concorsuali.

e) La sottoscrizione e l'esecuzione del presente atto sono state debitamente approvate dai competenti organi societari della Venditrice ed esse non comportano in capo alla Venditrice alcuna violazione di norme e/o di contratti di cui essa sia parte. La sottoscrizione e l'esecuzione del presente atto non richiedono alcuna specifica approvazione, o autorizzazione o altro atto da parte di autorità pubbliche o di governo.

Articolo 7 - Dichiarazioni di Fimit

Fimit dichiara e garantisce che le affermazioni in appresso riportate sono vere e corrette, consapevole dell'affidamento che esse ingenerano nella Venditrice, la quale sottoscrive il presente atto confidando nella loro veridicità e correttezza:

(a) **Fimit** è società debitamente e validamente costituita ed esistente. Essa ha la piena capacità di agire in nome e per conto dei Fondi, fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso, debitamente e validamente autorizzati e costituiti.

(b) **Fimit** non è attualmente, né è stata in passato, sottoposta a fallimento, amministrazione straordinaria e/o procedure concorsuali in genere; non esistono nei confronti di **Fimit**, né è ragionevole che vengano presentate nel prossimo futuro, istanze di fallimento e/o di sottoposizione ad altre procedure concorsuali.

(c) La sottoscrizione e l'esecuzione del presente atto sono state debitamente approvate dai competenti organi societari

di Fimit e dei Fondi, in conformità con gli adempimenti richiesti per l'approvazione dalla normativa applicabile ai Fondi di Investimento Immobiliari ed alle Società di Gestione del Risparmio e dal regolamento di ciascuno dei Fondi ed esse non comportano in capo agli stessi alcuna violazione di norme e/o di contratti di cui essa sia parte.

d) La sottoscrizione e l'esecuzione del presente atto non richiedono alcuna specifica approvazione, o autorizzazione o altro atto da parte di autorità pubbliche o di governo.

Articolo 8 - Trascrizioni

Si autorizza il perfezionamento di qualsiasi atto e formalità dipendente dalla presente, e così pure l'esecuzione delle trascrizioni a favore dei **Fondi**, con annotazione del rapporto gestorio a favore di Fimit dell'Immobile, in conformità a quanto previsto dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 218/T dell'11 novembre 1999.

Articolo 9 - Disposizioni varie

9.1 I seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- "A" - procura, poteri della Parte venditrice;
- "B" - planimetria catastale (Estratto di Mappa);
- "C" - planimetria "as built";
- "D" - Urbanistica, elenco delle autorizzazioni;
- "E" - Certificato di Destinazione Urbanistica.

9.2 Le spese notarili per la stipula del presente Atto saranno a carico degli Acquirenti.

9.3 Le **Parti** si danno atto che, trattandosi di trasferimento di fabbricati strumentali per natura, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, il **Venditore** dichiara espressamente di optare per l'applicazione dell'IVA in misura ordinaria ai sensi dell'art. 10 primo comma n. 8-ter, punto d) D.P.R. 633/1972, con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa di cui all'art. 40 D.P.R. 131/1986 e che le imposte ipotecaria e catastale si rendono dovute nella misura ridotta alla metà e quindi rispettivamente dell'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), in virtù dell'art. 35 comma 10-ter del D.L. 223 del 2006, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, configurandosi gli Acquirenti quali fondi comuni di investimento. Le predette imposte sono a carico dei **Fondi**.

Le **Parti** si danno inoltre atto che relativamente alle porzioni dell'**Immobile** oggetto del presente **Atto**, che non possono essere considerati strumentali per natura (**immobili di categoria catastale A/2**) [e quindi per un importo complessivo di **Euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero)**], il presente trasferimento verrà assoggettato:

- alle imposte di registro, ipotecaria e catastale proporzionali, in misura, rispettivamente, del 7% (sette per cento), 2% (due per cento) ed 1% (uno per cento).

9.4 Ciascuna delle parti dovrà effettuare tutte le comunicazioni, registrazioni, notifiche e perfezionare tutti gli adempimenti aggiuntivi richiesti da leggi e regolamenti applicabili derivanti dal perfezionamento di questo atto, e si impegna a fornire all'altra parte tutta la ragionevole collaborazione a tal fine, anche se tale obbligo sia attribuibile solo ad una parte.

9.5 Il presente atto non costituisce novazione di eventuali ulteriori separati accordi intercorsi prima d'ora tra le parti contraenti in relazione al medesimo oggetto, ai quali le Parti si intendono pertanto assoggettate.

Articolo 10 - Clausola arbitrale

Tutte le controversie derivanti dal presente contratto saranno risolte mediante arbitrato secondo il Regolamento della Camera Arbitrale Nazionale e Internazionale di Milano. Il Tribunale Arbitrale sarà composto da un collegio di tre arbitri, due dei quali nominati, ognuno, da ciascuna parte ed il terzo, con funzioni di presidente, di comune accordo dai due arbitri già nominati o, in mancanza di accordo, dalla Camera Arbitrale.

La sede dell'arbitrato sarà Milano e la lingua dell'arbitrato sarà l'italiano.

Le parti convengono che gli arbitri decideranno la controversia secondo il diritto italiano

Articolo 11 - Foro competente

Le eventuali controversie, rientranti tra quelle indicate al precedente Articolo 10, che non fossero compromettibili in arbitri saranno rimesse alla competenza esclusiva del Foro di Roma, con esclusione di ogni altro foro.

Articolo 12 - Legge applicabile

Il presente atto è disciplinato dalla legge italiana.

Articolo 13 - 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 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 14 - 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 comparenti 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 dispensano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne già esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano ed a conferma con me notaio lo sottoscrivono, alle ore 13,30

Occupava trentaquattro pagine fin qui di nove fogli.

F.to Mirja CARTIA d'ASERO n.q.

F.to Andrea CORNETTI n.q.

F.to Maurizio MISURALE, Notaio

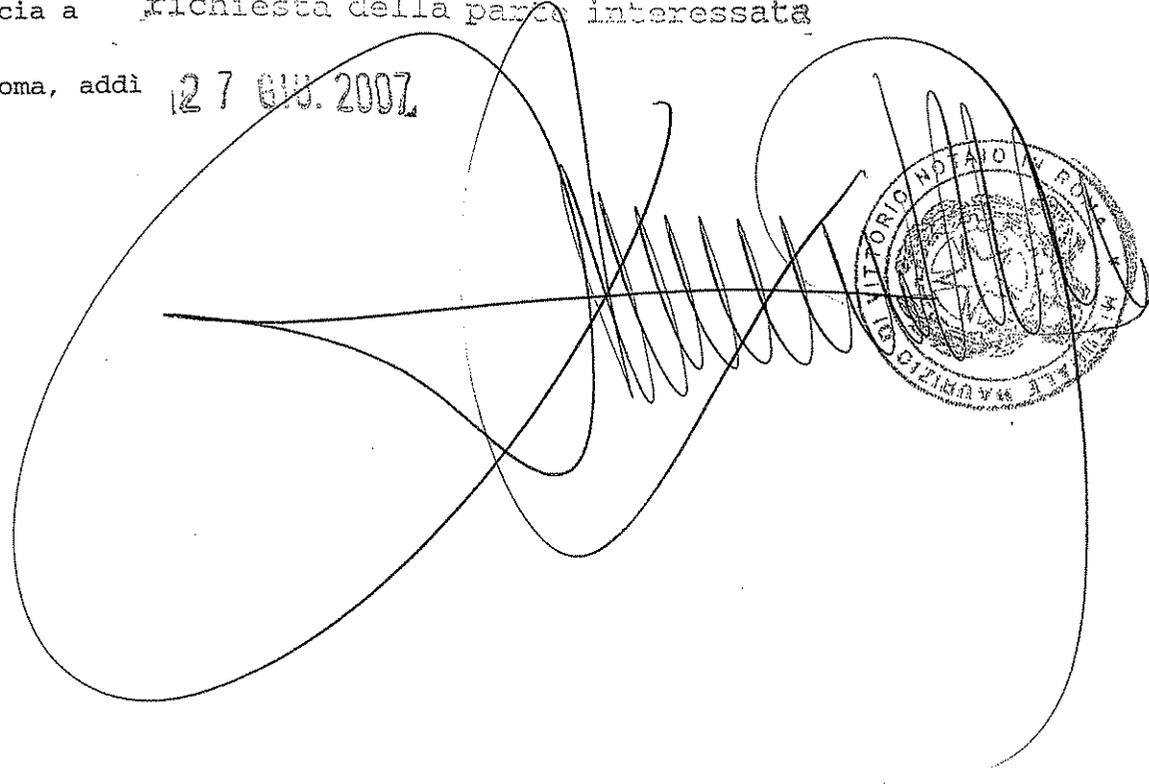
Reg.to a Roma presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 1

il 27 GIU. 2007 al n. 20239 Serie 17

Esatti Euro 4.347.936,00

La presente copia e' conforme al suo originale e si rilascia a richiesta della parte interessata

Roma, addì 27 GIU. 2007

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the center of the page. To the right of the signature, there is a circular official stamp. The stamp contains the text "UFFICIO REGIONALE AGENZIA DELLE ENTRATE" around the perimeter and "VITTORIO NOBILI" in the center. The signature overlaps the stamp.