

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto il giorno ventidue del mese di febbraio

22/02/2018

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me Dr. Maurizio MISURALE, Notaio in Roma, con studio in via in Lucina n. 17, iscritto nel Collegio Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia

sono presenti

1) la Società **DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.** con sede legale in Roma, Via Saverio Mercadante n. 18, e sede operativa in Milano, Via Brera n. 21, capitale sociale Euro 16.757.556,96 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 05553101006, R.E.A. 898431, iscritta al n. 18 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio Sezione Gestori di Fondi di Investimento Alternativi presso la Banca d'Italia di cui all'art. 35 comma 1 D.Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, la quale interviene al presente atto non in proprio ma quale società di gestione del fondo di investimento alternativo (FIA) italiano denominato **"Beta Immobiliare -Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo Chiuso"**, in persona del procuratore speciale Marisa Spisso nata a Maglie (LE) il 26 febbraio 1974, domiciliata per l'incarico in Roma alla Via Saverio Mercadante n. 18, in forza della procura speciale da me notaio autenticata in data 16 febbraio 2018 repertorio n. 201183 che in originale si allega al presente atto sub "1" rilasciata dal dott. Emanuele Caniggia, nato a Roma il 22 novembre 1965, nella sua qualità di Amministratore Delegato della società **DeA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.**, giusta i poteri a lui conferiti con delibera in data 12 aprile 2017 ed in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 15 febbraio 2018, **(Parte Venditrice)**;

2) - **"CASTELLO Società di Gestione del Risparmio S.p.A."** con sede in Milano (MI), via Giacomo Puccini n. 3, Partita Iva, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 13456100158, capitale sociale Euro 3.730.424,00= interamente versato, R.E.A. n. MI-1653352, iscritta al n. 47 all'Albo della Sezione Gestori FIA di cui all'art. 35 comma 1 del D.Lgs n. 58 del 24.2.1998 ("TUF"), a questo atto rappresentata da Filippo Domenico Tealdi nato a Milano il 1° giugno 1970, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri ad esso spettanti in forza procura ricevuta dal Notaio dr. Fabio Gaspare Pantè di Milano in data 21 febbraio 2018 rep. n. 23622, che in originale si allega al presente atto sub "2".

La predetta Società interviene al presente atto quale società di gestione del fondo denominato **"Alpha Square Fondo Comune di Investimento Alternativo Immobiliare di Tipo Chiuso Riservato"**

("Parte Acquirente").

Detti comparenti della cui identità personale io notaio sono certo mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

premettono che

a) la Parte Venditrice è proprietaria dei seguenti complessi immobiliari:

- in Perugia, frazione Prepo, con accesso dai civici nn. 96-98A-102-104-106-108-110-112 di Via Palermo.

- in Roma, nel comprensorio "Tor de Cenci" con accesso dai civici nn. 3-9-7-11-13-15-17-21-23-25-27-31 di Viale Odone Belluzzi e civici nn. 171-173-175-177-179-181-183-185-187 di Viale Cherubino Malpeli.

- in Roma, con accesso pedonale da Via Eugenio Gra n. 19 ed accessi carrabili dalla predetta via civici n. 15 e 21;

(di seguito, congiuntamente, "gli Immobili" e ciascuno di essi "l'Immobile"), meglio descritti nelle schede annesse al presente Contratto quali **Allegati "A/1 (Scheda Immobile Perugia), A/2 (Scheda Immobili Roma - Belluzzi), A/3 (Scheda Immobile Roma - Gra)"** (di seguito le "Schede Immobili" e ciascuna la "Scheda Immobile");

b) prima della sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Acquirente ha effettuato, direttamente e/o attraverso propri rappresentanti e consulenti, verifiche e sopralluoghi in relazione agli Immobili ed ha analizzato la documentazione e le informazioni relative agli Immobili rese disponibili dalla Parte Venditrice e meglio elencate nell'**Allegato B** al presente Contratto, ivi inclusi, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, gli atti di provenienza, i titoli abilitativi edilizi, le autorizzazioni e concessioni, i permessi e le autorizzazioni di natura amministrativa (tali attività sono di seguito denominate le "**Verifiche**"), ritenendo il tutto soddisfacente;

c) che è presupposto imprescindibile nella formazione della volontà della Parte Venditrice di sottoscrivere il presente Contratto, che il trasferimento avvenga con esclusione della garanzia di cui all'articolo 1490 c.c. e inapplicabilità degli artt. 1491,1492, 1493, 1494 c.c., nonché con esclusione di qualsiasi garanzia in ordine alle qualità dell'Immobile e con conseguente inapplicabilità delle previsioni dell'art. 1497 c.c. in ordine alla mancanza di qualità del bene trasferito, fermo quanto diversamente previsto dal presente Contratto;

d) che, conseguentemente, la Parte Acquirente dichiara di aver con piena cognizione assunto la decisione di sottoscrivere il presente Contratto;

e) la Parte Venditrice con il presente Contratto intende vendere gli Immobili alla Parte Acquirente che intende acquistarli, secondo quanto meglio descritto nel prosieguo del presente Contratto.

Tutto ciò premesso

la Parte Venditrice e la Parte Acquirente, convengono e

stipulano quanto segue

Art. 1) - PREMESSE, ALLEGATI E DEFINIZIONI

1.1 Le premesse e gli allegati del presente Contratto sono parte integrante ed essenziale dello stesso e concorrono alla sua corretta interpretazione.

1.2 In particolare, al presente Contratto sono allegati i seguenti documenti, che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1: Procura speciale del Venditore;
- Allegato 2: Procura speciale dell'Acquirente;
- Allegato A/1: Scheda Immobile Perugia;
- Allegato A/2: Scheda Immobile Roma- Belluzzi.
- Allegato A/3: Scheda Immobile Roma - Gra;
- Allegato B: Elenco della documentazione fornita per lo svolgimento delle Verifiche;
- Allegato C: Attestati di prestazione energetica.

Art. 2) - CONSENSO ED OGGETTO

2.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, la Parte Venditrice cede, vende e trasferisce "in blocco" alla Parte Acquirente, che "in blocco" accetta ed acquista, dietro pagamento del Prezzo (come meglio di seguito definito) la piena proprietà degli Immobili, il tutto come meglio descritto - anche con riferimento ai dati catastali, confini, titoli di provenienza ed edilizi - nelle Schede Immobili annesse al presente Contratto quali:

- **Allegato A/1, Scheda Immobile Perugia**
- **Allegato A/2 Scheda Immobile Roma Belluzzi**
- **Allegato A/3 Scheda Immobile Roma Gra.**

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n. 52 del 1985, la Parte Venditrice mi ha consegnato le dichiarazioni di conformità catastale sottoscritte (a) dall'Ing. Michele Sabuzi Giuliani regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 29296 per quanto riguarda gli immobili di cui alle schede A/2 e A/3 e (b) dal Geometra Stefano Cascianelli regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 2985 per quanto riguarda l'immobile di cui alla scheda A/1, dichiarazioni tutte che si trovano allegare alle Schede Immobili sub C, da cui risulta che (i) i dati catastali delle esistenti unità immobiliari urbane oggetto del presente atto, e riportate nelle Schede Immobili nonché la loro rappresentazione grafica portata nelle planimetrie catastali depositate al competente Catasto, (ii) sono conformi allo stato di fatto e (iii) non ci sono discrepanze che possano incidere sulla rendita catastale degli Immobili.

La Parte Venditrice, inoltre, ribadisce quanto già dichiarato nelle Schede Immobili che gli enti immobiliari urbani oggetto del presente atto hanno un'intestazione catastale conforme alle attuali risultanze dei Registri Immobiliari eventualmente integrate dalle risultanze dei Registri Imprese e da quanto risulta dalle leggi e dai decreti riportati nella sezione

"Provenienze" delle Schede Immobili.

2.2 La compravendita si intende effettuata - e rispettivamente accettata con riferimento agli Immobili - a corpo e non a misura, nello stato occupazionale meglio descritto al successivo articolo 5, così come visto e piaciuto ed in deroga al disposto degli articoli 1537 e 1538 c.c., nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli Immobili, con espressa esclusione di ogni e qualsivoglia diritto di rettifica o diminuzione di Prezzo in relazione alle risultanze reali rispetto a qualsivoglia altra misurazione e/o stima della superficie e/o volume a qualsivoglia titolo presente nella documentazione relativa agli Immobili.

Art. 3) - TITOLARITA' E TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

4.1 Gli Immobili sono pervenuti alla Parte Venditrice in forza degli atti di provenienza meglio descritti nella sezione "PROVENIENZE" delle Schede Immobili.

La Parte Venditrice dichiara e garantisce, esclusivamente, la buona proprietà e disponibilità degli Immobili, il tutto franco e libero da pesi, vincoli, oneri, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, privilegi anche fiscali, litispendenze anche non trascritte, ad essi afferenti, fatta eccezione per quanto, eventualmente, meglio indicato nella sezione "GARANZIE" delle Schede Immobili.

4.2 Gli Immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano comprensivi di tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni, nulla escluso od eccettuato.

4.3 La proprietà ed il possesso legale degli Immobili - fermo quanto previsto al successivo articolo 5 - vengono trasferiti contestualmente al perfezionamento del presente Contratto.

4.4 Gli effetti attivi e passivi del presente Contratto decorrono dalla data odierna.

Art. 4) - PREZZO

4.1 Le Parti dichiarano che il prezzo della presente vendita "in blocco" è stato fissato e stabilito di comune accordo tra loro nella complessiva somma di **Euro 4.100.000,00 (Quattromilionicentomila/00)** (il "Prezzo"), così ripartito:

- quanto ad Euro 2.000.000,00 per l'Immobile Perugia;
- quanto ad Euro 700.000,00 per l'Immobile Roma Belluzzi;
- quanto ad Euro 1.400.000,00 Scheda Immobile Roma Gra.

Le Parti convengono e danno atto che il Prezzo è stato determinato a corpo e non a misura e rinunciano espressamente a qualsiasi riduzione o supplemento del Prezzo, come anche a qualsiasi diritto di recesso, ai sensi degli Articoli 1537 e 1538 del Codice Civile.

Le Parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, e previo richiamo sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del detto d.p.r. n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate,

nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano avanti a me Notaio le seguenti analitiche modalità del pagamento del Prezzo: bonifico di importo rilevante n. sul conto corrente avente IBAN IT60Y0343901600000001028695, BIC SBOSITMLXXX, intestato a DeA Capital Real Estate SGR SpA - Fondo Beta Immobiliare presso State Street Bank International GmbH - Succursale Italia.

La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, nell'accusare ricezione delle predette somme, ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

4.2 La Parte Venditrice, come sopra ammonita, dichiara che per la stipula del presente Contratto non si è avvalsa dell'attività di alcun mediatore immobiliare.

4.3 La Parte Acquirente, sempre come sopra ammonita, dichiara che non si è avvalsa dell'attività di alcun mediatore immobiliare.

Art. 5) - STATO OCCUPAZIONALE

5.1 La Parte Venditrice dichiara e, al contempo, Parte Acquirente ne prende atto ed accetta, che il solo Immobile di Perugia è condotto in locazione (e, in parte, occupato in regime di indennità di occupazione) in forza di quanto segue:

Comune di Perugia U.O. Acquisti e Patrimonio: data decorrenza 01.06.2016 data scadenza 31.05.2022 registrato presso l'ufficio di Roma 1 il 30.06.2016 n.13612 serie 3T (contratto di locazione);

Banca Fideuram: Data decorrenza 01.06.2014 data Scadenza 31.05.2020 registrato presso l'ufficio di Roma 1 il 30.07.2014 n.10788 serie 3T (contratto di locazione);

Ispettorato Territoriale del Lavoro di Perugia: Data decorrenza 01.08.2014 data scadenza 31.07.2020 registrato presso l'ufficio di Roma 1 il 17.02.2015 n.3729 serie 3T (contratto di locazione);

Vodafone Italia S.p.A.: Data decorrenza 01.11.2012 data scadenza 31.10.2024 registrato presso l'ufficio di Roma 1 il 27.11.2012 n.7796 serie 3T (contratto di locazione);

Fashion Parrucchiere di Zhang Haibo: Data decorrenza 01.05.2011 data scadenza 30.04.2023 registrato presso l'ufficio di Roma 1 il 23.05.2011 n.2013 serie 3T (contratto di locazione);

Mediaware Snc di Corallini L&G: Data decorrenza 01.10.2010 data scadenza 30.09.2023, registrato presso l'ufficio di Roma 6 il 25.10.2010 n.1517 serie 3T (contratto di locazione);

Infrastrutture Wireless Italiane S.p.A.: Data decorrenza 01.12.2006 data scadenza 30.11.2021 registrato presso l'ufficio di Roma 6 il 01.12.2006 n.3860 serie 3T (contratto di locazione);

Società Dolcerie 2 GSM S.r.l.: Data decorrenza 15.01.2001 data scadenza 14.01.2013, rapporto in indennità di occupazione, registrato presso l'ufficio di Roma 6 il 22.12.2006 n.4862 serie

3T (indennità di occupazione);

Wind Tre S.p.A.: Data decorrenza 01.08.2001 data scadenza 31.07.2019, registrato presso l'ufficio di Roma 6 il 22.12.2006 n.4864 serie 3T (contratto di locazione);

Società Dolcerie 2 GSM S.r.l.: Data decorrenza 01.12.1999 data scadenza 30.11.2011, rapporto in indennità di occupazione registrato presso l'ufficio di Roma 6 il 22.12.2006 n.4863 serie 3T (indennità di occupazione);

I contratti di locazione sono validi ed efficaci e non esistono situazioni di occupazione senza valido titolo salvo quanto sopra descritto relativamente all'occupante Dolcerie 2 GSM.

5.2 Le Parti concordano che la Parte Venditrice riceva tutti i frutti ed utili, da un lato, e sopporti tutti i rischi, gli oneri e le spese, dall'altro, comunque relativi agli Immobili come maturati fino al giorno precedente la data odierna e che, di converso, la Parte Acquirente riceva tutti i frutti ed utili, da un lato, e sopporti tutti gli oneri e spese, dall'altro, comunque relativi agli Immobili come maturandi a partire dalla data odierna inclusa, fermo restando che Parte Venditrice non garantisce la solvibilità degli Occupati/Conduttori.

5.3 Frutti e utili ed oneri e spese relativi agli Immobili comprendono, senza limitazione, le indennità di occupazione e ogni ulteriore somma dovuta sulla base dei Titoli di Occupazione, ogni tassa o imposta dovuta sugli Immobili e i costi di gestioni del medesimo.

5.4 Le Parti si impegnano - entro e non oltre 30 giorni dalla data odierna - a regolare le partite dare e avere, a mero titolo esemplificativo, relative alle indennità di occupazione ed ai canoni di locazione, agli eventuali oneri accessori, imposte e ad ogni ulteriore somma incassata medio tempore sulla base dei contratti di locazione e occupazioni sine titolo sopra descritti, procedendo - inter alia - all'invio delle idonee comunicazioni agli occupanti ed ai conduttori, nonché alle autorità (Agenzia delle Entrate) o eventuali enti interessati dal trasferimento di proprietà degli Immobili.

Fermo quanto sopra, la Parte Venditrice consegna in data odierna alla Parte Acquirente le somme ricevute in deposito e le altre garanzie relative ai contratti di locazione sopraccitati.

Art. 6) -ASSENZA DI GARANZIE

6.1 L'Acquirente dichiara di avere determinato il Prezzo anche a seguito della valutazione della situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizzatoria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, impiantistica e manutentiva in cui si trovano gli Immobili stessi, che la Parte Acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, avendo effettuato sullo stesso, e sui relativi impianti, le Verifiche e, al riguardo, dichiara e riconosce:

(a) di avere avuto accesso, mediante allestimento di una data room informatica (la "Data Room") ai documenti relativi all'Immobile, ai suoi impianti, di cui all'**Allegato B**, in

possesto del Venditore;

(b) di aver trovato i documenti in possesto del Venditore, messi a disposizione nella Data Room, soddisfacenti per le proprie valutazioni;

(c) di ben conoscere gli Immobili, le caratteristiche strutturali ed i relativi impianti e di essere soddisfatta dell'esito delle Verifiche svolte.

6.2 Conseguentemente, la Parte Acquirente accetta espressamente che:

(i) la vendita degli Immobili sia effettuata con l'espressa esclusione di ogni garanzia relativa a vizi della cosa venduta, a difetti e/o mancanza di qualità degli Immobili, in particolare, delle garanzie relative agli Immobili previste dagli articoli 1490, 1491, 1492, 1493, 1494 e 1497 c.c., fermo quanto diversamente previsto dal presente Contratto;

(ii) il Venditore non presti alcuna garanzia in relazione allo stato di manutenzione degli Immobili (anche con riferimento alle strutture, requisiti anti-sismici ed impianti dei medesimi Immobili), né si obbliga a consegnare alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza delle strutture e/o degli impianti, alcun libretto di manutenzione, ispezione ed uso relativi agli stessi (anche ai sensi del D.M. n. 37/2008) o qualsivoglia ulteriore documentazione che non fosse eventualmente già presente, in copia, nella Data Room, esonerando la Parte Venditore dalla prestazione delle predette garanzie di conformità, dichiarando di accettare gli Immobili nello stato in cui essi attualmente si trovano e, pertanto, esonerando la Parte Venditrice da qualsivoglia responsabilità, spesa e/o danno conseguente dall'eventuale inadempimento della stessa Parte Venditrice agli obblighi di garanzia relativi alla conformità delle strutture e/o degli impianti;

(iii) la Parte Venditrice non presti alcuna garanzia in relazione alla conformità degli Immobili alla normativa ambientale applicabile, ivi inclusa - a titolo meramente esemplificativo - quella relativa alla presenza di materiali inquinanti, amianto, serbatoi interrati e/o fibre vetrose, esonerando espressamente la Parte Venditrice sia dalla prestazione di alcuna garanzia di conformità, che da qualsivoglia responsabilità, spesa e/o danno conseguente dall'eventuale inadempimento della stessa Parte Venditrice agli obblighi posti dalla normativa ambientale in relazione agli Immobili;

(iv) la Parte Venditrice non presti alcuna garanzia in relazione all'esistenza dei certificati di agibilità relativi agli Immobili e/o alla sussistenza dei requisiti per il rilascio dei medesimi ai sensi del Titolo III, CAPO I, del D.P.R. n. 380/2001.

6.3 La Parte Acquirente - fermo quanto previsto agli articoli 6.1 e 6.2 che precedono - dichiara e garantisce di essere in possesto delle necessarie autorizzazioni per la firma del

presente Contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni.

6.4 Fermo quanto agli articoli che precedono, la Parte Venditrice dichiara e garantisce che la documentazione di Data Room è autentica e conforme ai documenti originali in proprio possesso, le informazioni ivi fornite sono vere, accurate e complete; la Parte Venditrice ha messo a disposizione della Parte Acquirente tutta la documentazione relativa agli Immobili in suo possesso e non è stato nascosto o omesso alcun documento, né è stato omesso di comunicare alcun fatto o circostanza di cui è a conoscenza alla data odierna, necessario ad una corretta valutazione degli Immobili.

Art. 7) - DICHIARAZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

7.1 La Parte Venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 dichiara che gli Immobili sono stati edificati e successivamente modificati come riportato nella sezione "DATI EDILIZI" delle Schede Immobili e con il presente atto conferma le dichiarazioni in detta sezione riportate.

7.2 La Parte Acquirente, dichiara di aver ricevuto in copia i documenti sopra indicati nelle sezioni "DATI EDILIZI" riportate nelle Schede Immobili e di averne valutato il contenuto nello svolgimento delle Verifiche.

7.3 Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche ed integrazioni, gli Immobili sono stati dotati dei prescritti attestati di prestazione energetica che in un'unica fascicolazione vengono annessi al presente Contratto quale **Allegato C.**

Al riguardo, la Parte Acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli immobili.

Art. 8) - SPESE e DICHIARAZIONI FISCALI

8.1 Le spese del presente Contratto e sue conseguenziali sono a carico della Parte Acquirente.

8.2 Ai soli fini fiscali le Parti, come sopra costituite e rappresentate, dichiarano:

- che il loro domicilio fiscale ed il loro numero di codice fiscale corrispondono a quelli sopra indicati;
- che il presente Contratto è posto in essere tra Fondi Immobiliari costituiti ai sensi D.L. 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 23 novembre 2001, n. 410;
- e che il presente Contratto è soggetto ad I.V.A., in quanto trattasi di cessione di immobili strumentali effettuata nei confronti di soggetto che agisce nell'esercizio di impresa e la Parte Venditrice dichiara di esercitare l'opzione per assoggettare ad I.V.A. il presente Contratto (art. 10, comma 1, n. 8-ter, del d.p.r. n. 633/1972), avendo il presente Contratto ad oggetto una cessione di immobili strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione

senza radicali trasformazioni in quanto la Parte Venditrice non ha costruito gli Immobili e non ha effettuato sugli stessi nessuno degli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lett. c), d) ed f) del d.p.r. n. 380/2001; che per tali Immobili la Parte Venditrice ha emesso oggi stesso a norma dell'art. 17, comma 6 lett. a/bis, del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, la relativa fattura I.V.A. senza addebito d'imposta, con l'osservanza delle disposizioni di cui agli articoli 21 e seguenti del d.p.r. n. 633/1972 e con l'annotazione "inversione contabile" e l'eventuale indicazione del detto articolo 17, comma 5; la Parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dal citato articolo 17, comma 5, d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 633, e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta.

In considerazione di quanto sopra il presente Contratto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa.

8.3 Ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, del D.L. 223/2006 si richiede l'applicazione al presente Contratto dell'imposta ipotecaria nella misura ridotta dell'1,50% e dell'imposta catastale nella misura ridotta dello 0,50%, trattandosi di contratto avente quali parti contraenti fondi comune di investimento immobiliare disciplinati dall'art. 37 del D.Lgs. 58/1998 e successive modifiche.

Art. 9) - MISCELLANEA

9.1 Tutte le comunicazioni o notifiche necessarie o consentite da inviarsi ai sensi del presente Contratto, dovranno essere effettuate per iscritto e inviate tramite PEC, lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o telegramma, e si considereranno debitamente e validamente effettuate se (i) verrà rilasciata una ricevuta di consegna in caso di consegna per posta, agli indirizzi qui di seguito indicati:

(a) se alla Parte Acquirente: Milano Via Giacomo Puccini n. 3, all'attenzione del Fund Manager p.t; pec pec.castellosgr@legalmail.it.

(b) se alla Parte Venditrice: Via Mercadante n. 18, 00187, Roma - PEC: deacapital-re@pec.deacapital.com, alla cortese attenzione della Dott.ssa Marisa Spisso e della Dott.ssa Natalia Zini

Le Parti si obbligano a comunicare prontamente e senza ritardo le modifiche dei suindicati recapiti.

Ai fini del presente Contratto, ciascuna delle Parti elegge il proprio domicilio agli indirizzi di cui al presente articolo 9.1.

9.2 Nessuna modifica del presente Contratto sarà efficace salvo che risulti da atto scritto firmato da entrambe le Parti. Nessuna rinuncia delle previsioni del presente Contratto costituirà una rinuncia di ogni altra previsione, né alcuna rinuncia costituirà una rinuncia definitiva, salvo diverso

accordo tra le Parti.

9.3 Il presente Contratto costituisce l'intero accordo tra le Parti in relazione all'oggetto dello stesso e sostituisce ogni eventuale precedente accordo avente lo stesso oggetto.

9.4 Qualsiasi articolo, sezione, paragrafo, suddivisione del presente Contratto o altra disposizione dello stesso che sia, o divenga illegale, invalida o priva di efficacia, dovrà essere scorporata dal Contratto e considerata inefficace nei limiti di tale illegalità, invalidità o inefficacia, senza in alcun modo pregiudicare le altre disposizioni del Contratto (che resteranno efficaci ed in vigore). La clausola o parte di clausola illegale, invalida o inefficace dovrà essere sostituita da una previsione che rispecchi l'effettivo intento originale delle Parti.

Art. 10) - LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

10.1 Il presente Contratto è disciplinato e dovrà essere interpretato in conformità alla legge italiana.

10.2 Tutte le controversie derivanti dal presente Contratto saranno rimesse alla competenza esclusiva del Foro di Milano. I comparenti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta e precisa conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e da me completato su cinque fogli per pagine venti fin qui, ne ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore 13,30.

F.to Marisa SPISSO

F.to Filippo Domenico TEALDI

F.to Maurizio MISURALE, Notaio