

## -----COMPRAVENDITA-----

## -----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemiladiciassette il giorno ventotto del mese di giugno.-----  
In Roma, nel mio studio secondario alla Via Vittorio Veneto n. 116.-----  
Innanzi a me Avv. Cesare VOCATURO, Notaio in Marino, con studio ivi alla  
Via G.G. Belli n. 15, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di  
Roma, Velletri e Civitavecchia, -----  
-----si sono costituiti-----

1) la Società IDEA FIMIT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Roma, Via Saverio Mercadante n. 18, 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, con durata fino al 31 dicembre 2050, 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, quale società di gestione del fondo di investimento alternativo (FIA) italiano denominato "BETA IMMOBILIARE - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO (FIA) ISTITUITO IN FORMA DI FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", con scadenza al 31 dicembre 2017,-----  
in seguito denominata anche "parte venditrice",-----

in persona del procuratore speciale-----  
CIRMI Maria Gabriella, nata a Ragusa il giorno 1 luglio 1981, e domiciliato per la carica presso la sede sociale,-----  
autorizzato al presente atto giusta procura speciale con firma autenticata dal Notaio Monica De Paoli di Milano in data 16 febbraio 2017, repertoio n. 17839, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" unitamente alla notifica della comunicazione di prelazione di cui al successivo art. 4);-----

2) la Società SO.R.I.M. IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Ciampino, Via Vittorio Veneto n. 30, capitale sociale Euro 115.000,00 versato per Euro 28.750,00, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 12768561008, R.E.A. 1398797, con durata fino al 31 dicembre 2050,-----

in seguito denominata anche "parte acquirente"-----  
in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante -----  
MANCINI Fabio, nato a Isola del Liri il giorno 1 dicembre 1965, e domiciliato per la carica presso la sede sociale,-----  
autorizzato al presente atto giusta poteri da statuto;-----  
(la parte venditrice e la parte acquirente potranno in seguito essere congiuntamente denominate anche le "parti").-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue.-----

## Art. 1) - CONSENSO ED OGGETTO-----

Con il presente atto la Società IDEA FIMIT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI, quale Società di gestione del fondo di investimento alternativo (FIA) italiano denominato "**BETA IMMOBILIARE - FONDO DI INVESTIMENTO ALTERNATIVO (FIA) ISTITUITO IN FORMA DI FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO**", vende e trasferisce alla Società **SO.R.I.M. IMMOBI-**

**LIARE S.R.L.**, che, come sopra rappresentata, in buona fede accetta ed acquista, la **piena proprietà** dei seguenti cespiti facenti parte del complesso immobiliare in Roma, costituito da più corpi di fabbrica, con accesso dai civici nn. 16 e 18 di Via Prospero Alpino, per le porzioni del Corpo "B", e dai civici n. 14 e 20, per le porzioni del Corpo "C", e precisamente:-----

1) locale commerciale al piano terra,-----  
confinante con cortile condominiale per due lati e con Via Prospero Alpino,---  
riportato nel Catasto Fabbricati, Comune di **Roma**, al **foglio 821, particella 29 sub 506** (ex particella 29 sub 330), zona censuaria 3, cat. C/1, cl. 3, mq 1036, Rendita Euro 37.132,40, Via Prospero Alpino n. 16-18, piano T;-----

2) locale cantina al piano seminterrato, con solaio di copertura del torrino del vano scala A,-----  
confinante la cantina con rampa di accesso carrabile, con proprietà di terzi e con Via Prospero Alpino, mentre il solaio di copertura con terrazzo condominiale e con chiostrina per più lati,-----

riportato il tutto nel Catasto Fabbricati, Comune di **Roma**, al **foglio 821, particella 29 sub 508** (ex particella 29 sub 330), zona censuaria 3, cat. C/2, cl. 2, mq 245, Rendita Euro 923,68, Via Prospero Alpino n. 14-20, piano S1-8.-----

Detti immobili risultano catastalmente intestati alla parte venditrice, e detta intestazione risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;-----

i dati di identificazione catastale delle unità urbane in oggetto, e sopra riportati, corrispondono alle planimetrie depositate in catasto a cui le parti fanno espresso riferimento, e che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C"; la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, è attestata nell'attestazione di conformità rilasciata dall'Arch. Salvatore Calandrino, quale tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, in data 18 aprile 2017, che si allega al presente atto sotto la lettera "D".-----

La presente vendita viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova quanto alienato, comprende tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni, nulla escluso od eccettuato, nonché la proporzionale quota di comproprietà sulle parti che siano comuni per legge o per destinazione, e giusta eventuale regolamento di condominio, che la parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare.-----

Art. 2) - **PREZZO**-----

Le parti mi dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato fissato e stabilito di comune accordo tra loro nella complessiva somma di Euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero) oltre I.V.A. come per legge.-----

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.-----

CIRMI Maria Gabriella, quale rappresentante della Società IDEA FIMIT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI che a sua volta gestisce e rappresenta il Fondo Immobiliare, e MANCINI Fabio, quale rappresentante della Società acquirente SO.R.I.M. IMMOBILIARE S.R.L., 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 corrispettivo della vendita:-----

- Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) mediante assegno circolare numero 2200142990-06 emesso dalla UBI Banca in data 27 gennaio 2017 in favore di IDEA FIMIT SGR - FONDO BETA, riportante clausola di non trasferibilità;-----

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno circolare numero 4200112520-06 emesso dalla UBI Banca in data 28 giugno 2017 in favore di IDEA FIMIT SGR - FONDO BETA, riportante clausola di non trasferibilità;-----

- Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) mediante quattro assegni circolari di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) ciascuno rispettivamente numeri 220066216-10, 220066217-11, 220066218-12 e 220066219-00 emessi dalla UBI Banca in data 28 giugno 2017 in favore di IDEA FIMIT SGR - FONDO BETA, riportanti clausola di non trasferibilità;--  
la parte venditrice, come sopra rappresentata, nell'accusare ricezione delle predette somme, ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo.-----

#### Art. 3) - POSSESSO-----

La parte acquirente viene immessa sin da ora nel possesso legale di quanto acquistato, con ogni effetto utile ed oneroso, fermo quanto previsto al successivo articolo 4).-----

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver visitato gli immobili acquistati e le parti condominiali, di aver trovato tutto di suo pieno gradimento e di non aver alcunché da eccepire al riguardo nei confronti della parte venditrice.-----

Le parti, come sopra rappresentate, pattuiscono espressamente che rimangono a carico della parte venditrice gli oneri condominiali ordinari e tutti gli altri oneri inerenti gli immobili in oggetto relativi al periodo anteriore alla stipula del presente atto di vendita e le spese per lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni relative a delibere adottate sino alla data odierna, e sono a carico della parte acquirente quelli successivi.-----

La parte acquirente, come sopra rappresentata, prende atto che ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. è obbligata solidalmente con la parte venditrice nei confronti del condominio al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente; a tal fine la parte venditrice, come sopra costituita a rappresentata, dichiara che non esistono alla data odierna spese condominiali non pagate né delibere di spese straordinarie non ancora poste in pagamento.--

La parte venditrice, come sopra rappresentata, a sua volta prende atto che ai sensi dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c. resta obbligata solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui verrà trasmessa all'amministratore del condominio copia autentica del presente atto.-----

#### Art. 4) - LOCAZIONE -----

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto, che gli immobili in oggetto sono occupati in virtù di contratto di locazione sottoscritto in data 22 marzo 2013, e registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il giorno 30 luglio 2013 al n. 4876 serie 3T, con la società LADI S.R.L., con sede in Roma, codice fiscale 08956561008, nel quale è subentrata la Società Distribuzione Roma S.r.l., con

sede in Roma (rispettivamente il “Contratto di Locazione” ed il “Conduttore”).-----

La parte venditrice dichiara di aver notificato al Conduttore in data 1 marzo 2017 apposito atto di comunicazione ed invito ai fini dell’esercizio del diritto di prelazione legale per l’acquisto degli immobili in oggetto, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, e che il termine legislativamente previsto per l’esercizio della suddetta prelazione da parte del Conduttore è decorso infruttuosamente, così come già comunicato alla parte acquirente in data 8 maggio 2017. -----

In relazione al Contratto di Locazione le parti pattuiscono espressamente che alla data odierna la parte acquirente subentra ex art. 1599 del codice civile alla parte venditrice, nella qualità di locatore, nel Contratto di Locazione e le parti coopereranno per facilitare il subentro della parte acquirente nel Contratto di Locazione. In particolare, 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 in oggetto maturati e maturandi fino al giorno precedente la data odierna, e che 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 in oggetto e maturati a partire dalla data odierna inclusa, fermo restando che la parte venditrice non garantisce la solvibilità del Conduttore. Frutti e utili ed oneri e spese relativi agli immobili in oggetto comprendono, senza limitazione, i canoni di locazione e ogni ulteriore somma pagabile sulla base del Contratto di Locazione, ogni tassa o imposta dovuta sugli immobili in oggetto e i costi di gestione degli stessi.-----

Le parti pattuiscono che la parte venditrice e la parte acquirente coopereranno al fine di comunicare al Conduttore il subentro della parte acquirente nel Contratto di Locazione con efficacia dalla data odierna.-----

La parte venditrice si obbliga altresì a versare, entro e non oltre i successivi 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data odierna ovvero dalla data - se successiva - in cui i canoni di locazione e gli oneri accessori siano stati effettivamente incassati, sul conto corrente della parte acquirente presso UBI Banca, IBAN IT09I031113955000000000711, l’importo corrispondente ai ratei delle imposte relative agli immobili in oggetto, dei canoni di locazione e degli oneri accessori di competenza del periodo successivo alla data odierna, oltre al deposito cauzionale a suo tempo versato dal Conduttore a favore della parte venditrice in virtù del Contratto di Locazione, oltre agli interessi legali maturati alla data odierna e non ancora corrisposti, nonché di restituire la garanzia fideiussoria consegnata dal conduttore alla parte venditrice in forza del contratto di locazione.-----

Art. 5) - GARANZIA-----

La parte acquirente, come sopra rappresentata, espressamente dichiara di essere pienamente a conoscenza dello stato di fatto, manutentivo e di diritto degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, con particolare riferimento allo stato locativo, alla situazione catastale, urbanistica, edilizia e concessoria/autorizzatoria (incluse quindi eventuali concessioni in sanatoria pendenti e quanto indicato al successivo articolo 8) e a vincoli a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili in oggetto o porzioni degli stessi, e, pertanto, le parti convengono che gli immobili in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui si trovano alla data odierna, come visto e piaciuto, con espressa esclusione di qualunque garanzia ai sensi degli artt. 1482, 1487,

1488, 1489, 1490 e 1497 del codice civile, fatte salve quelle inderogabili per legge, a corpo e non a misura, con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del codice civile, con tutti gli annessi e connessi, accessori, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive, anche costituite ai sensi dell'art. 1062 del codice civile. Si fa menzione dell'esistenza della seguente formalità:-----

- atto d'obbligo edilizio trascritto a Roma 1 in data 27 luglio 1972 al n. 49772 di R.P.,-----

che non costituisce formalità pregiudizievole, e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.-----

La medesima parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, inoltre, che tutti gli impianti di cui all'art. 1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico del 22 gennaio 2008, n. 37 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 61 del 12 marzo 2008), ed esistenti negli immobili in oggetto potrebbero non essere conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza;-----

la parte acquirente, come sopra rappresentata, nel prendere atto di quanto precede, e dichiarando di essere consapevole del suo diritto alla garanzia di conformità e dei rischi conseguenti la mancanza di conformità, a sua volta dichiara di aver esonerato espressamente la parte venditrice dalla garanzia in ordine alla conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza di tutti gli impianti di cui all'art. 1 del predetto decreto 22 gennaio 2008, n. 37, ed esistenti negli immobili in oggetto, e di averla conseguentemente esonerata da ogni responsabilità anche per spese o danni derivanti dalla non conformità degli stessi.-----

Art. 6) - PROVENIENZA-----

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto alienato è pervenuto nel seguente modo:-----

1) "BETA IMMOBILIARE FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO", gestito dalla Società "IDEA FIMIT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI", con sede in Roma, codice fiscale 0555310100, acquista la proprietà per conferimento da parte dell'"I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica", con sede in Roma, l'immobile in catasto al foglio 821, particella 29 sub 330, con l'atto di conferimento a fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, ai sensi dell'art. 14-bis della Legge 28 gennaio 1994 n. 86, ricevuto dal Notaio Maurizio Misurale di Roma in data 29 dicembre 2003, repertorio n. 160441/47172, regolarmente registrato a Roma, e trascritto a Roma 1 in data 27 gennaio 2004 al n. 5145 di R.P., e successiva annotazione del 18 maggio 2004 al n. 5774 di R.P. in conformità a quanto previsto dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 218/t del giorno 11 novembre 1999;-----

2) l'"I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza per i Dipendenti dell'Amministrazione Pubblica", all'epoca "E.N.P.A.S. - Ente Nazionale di Previdenza ed Assistenza per i dipendenti Statali", sede in Roma, acquista dalla Società "IMMOBILIARE VIA PIGAFETTA SECONDA S.R.L.", con sede in Roma, il predetto immobile con l'atto di vendita per Notar Francesco Cinnirella di Roma del 17 maggio 1974, repertorio n. 105807, regolarmente registrato a Roma, e trascritto a Roma 1 in data 21 maggio 1974 la n. 25324 di R.P.-----

Art. 7) - IPOTECA LEGALE-----

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, rinunziano all'ipoteca legale.---

Art. 8) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE-----

MANCINI Fabio, quale rappresentante della Società acquirente SO.RI.M. IMMOBILIARE S.R.L., 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, dichiara avanti a me Notaio:-----

- che i cespiti in oggetto, unitamente al fabbricato di cui fanno parte, sono stati costruiti giusta i seguenti provvedimenti rilasciati dall'Autorità competente del Comune di Roma -----

licenza edilizia n. 1279 del giorno 11 agosto 1972, protocollo n. 22821/1972,-  
licenza edilizia in variante in corso d'opera n. 856 del 21 giugno 1976, protocollo 28034/1975;-----

- che per l'esecuzione di interventi edilizi effettuati in assenza di autorizzazione sono state presentate domande di condono e sono state rilasciate dall'Autorità competente del Comune di Roma -----

concessione in sanatoria n. 101580 in data 31 marzo 1998, protocollo n. 000238073,-----

concessione in sanatoria n. 101581 in data 31 marzo 1998, protocollo n. 000238073;-----

- che successivamente per l'esecuzione di ulteriori interventi edilizi effettuati in assenza di autorizzazione, relativi al cambio di destinazione d'uso con opere al piano terra da uffici a locale commerciale, è stata presentata domanda di condono all'Autorità competente del Comune di Roma in data 27 aprile 2004, protocollo n. 71371/2004, pratica n. 88321, per la quale sono state pagate le intere somme dovute a titolo di oblazione e di oneri concessori giusta ricevuta dell'Ufficio Postale di Roma n. 55/648 del 26 aprile 2004 numero 439 (quattrocentotrentanove) di Euro 2.582,28 (duemilacinquecentottantadue virgola ventotto) per oblazione, e giusta ricevuta dell'Ufficio Postale di Roma 55/196 del 15 aprile 2008 numero 106 (centosei) di Euro 36.555,08 (trentaseimilacinquecentocinquantacinque virgola zero otto) per oneri concessori; le parti, come sopra rappresentate, stabiliscono che ogni onere e spesa relativi al predetto procedimento di condono, nonché relativi a eventuali successive richieste di modifica e/o integrazioni e per la modifica del certificato di agibilità, sono ad esclusivo carico della parte acquirente;-----

- che per tale condono è stata depositata istanza di rettifica della consistenza dell'immobile in data 15 luglio 2016, protocollo n. 132163;-----

- che l'immobile oggetto della domanda di condono non è assoggettato a vincoli;-----

- che il Comune di Roma non ha emesso alcun provvedimento e la domanda di condono non è divenuta improcedibile ai sensi di legge;-----

- che gli immobili in oggetto sono conformi ai progetti depositati in Comune e alle norme di legge;-----

- che è stata inoltre presentata da parte della società conduttrice, Distribuzione Roma S.r.l., Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di sub-ingresso in data 27 febbraio 2014, protocollo n. QH/2014/13210;-----

- che il Comune di Roma, con la Determinazione Dirigenziale protocollo n. CM/49458/2015 notificata il 30 luglio 2015 alla parte venditrice, ha riscontrato la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla predetta istanza di condono e rispetto alla S.C.I.A. da ultimo presentata e che è stato disposto in data 22 marzo 2016 il versamento di Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero)

a favore della Tesoreria Comunale di Roma Capitale Filiale 52, giusta ricevuta di bonifico SEPA CRO 9059076840600000, e che conseguentemente è stata presentata dalla parte venditrice, per la diversa distribuzione degli spazi interni, Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), quanto al locale commerciale al piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 821, particella 29 sub 506 (ex particella 29 sub 330), in data 29 marzo 2017, protocollo n. CM 2017/26116, e quanto al locale cantina al piano seminterrato, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 821, particella 29 sub 508, in data 29 marzo 2017, protocollo n. CM 2017/26117, allegando, per ciascuna C.I.L.A., ricevuta di pagamento di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) quale sanzione amministrativa e ricevuta di pagamento di Euro 251,24 (duecentocinquantuno virgola ventiquattro) quali diritti di istruttoria, per le quali dall'Autorità competente del Comune di Roma non è stato comunicato alcun provvedimento ostativo; -----

- che sono state rispettate tutte le condizioni riportate nelle predette licenze n.1279 del giorno 11 agosto 1972, ed in variante in corso d'opera n. 856 del 21 giugno 1976; -----

- che non sono stati effettuati altri interventi edilizi o di mutamento di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di concessioni, permessi, autorizzazioni, denunce di inizio attività o segnalazioni certificate di inizio attività;-----

- che l'originaria agibilità è stata dichiarata dal Comune di Roma con provvedimento del 20 luglio 1977, n. 234, e che, come sopra riportato, eventuali modifiche del certificato di agibilità verranno richieste dalla parte acquirente.-----

MANCINI Fabio, quale rappresentante della Società acquirente, 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, dichiara, avanti a me Notaio di aver ricevuto in copia i documenti sopra indicati e di aver verificato opportunamente il loro contenuto e di assumersi ogni effetto e ogni responsabilità da essi derivante.-----

Ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modifiche ed integrazioni, il locale commerciale è stato dotato del prescritto attestato di prestazione energetica e la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e di averlo consegnato alla parte acquirente, che, come sopra rappresentata, ne conferma la ricezione, dando atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici;-----

il predetto attestato di prestazione energetica, emesso in data 28 marzo 2017 dall'Architetto Salvatore Calandrino iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al numero 18502 sezione A, si allega al presente atto sotto la lettera "E".-----

Art. 9) - SPESE-----

Le spese del presente atto e sue consequenziali cedono a carico della parte acquirente.-----

Art. 10) - DICHIARAZIONI FISCALI-----

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, per la determinazione della base imponibile ai sensi degli artt. 43 e 51

del d.p.r. n. 131/1986, il valore venale in comune commercio dei predetti immobili è pari al prezzo sopra dichiarato di Euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero), prendendo atto che detto importo è soggetto a controllo ed eventuale rettifica da parte dell'Agenzia delle Entrate;-----

- che il presente atto è posto in essere da Fondo Immobiliare costituito 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 atto è soggetto ad I.V.A., in quanto trattasi di cessione di porzioni di fabbricato strumentali effettuata nei confronti di soggetto che agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni, e la parte venditrice dichiara di esercitare l'opzione per assoggettare ad I.V.A. il presente atto (art. 10, comma 1, n. 8-ter, del d.p.r. n. 633/1972), avendo il presente atto ad oggetto una cessione di porzioni di fabbricato strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni; che per tali immobili la parte venditrice ha emesso oggi stesso a norma dell'art. 17, comma 5, 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 atto è soggetto all'imposta di registro in misura fissa.-----

Ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter, del D.L. 4 luglio 2006, n. 223, il presente atto è soggetto all'imposta ipotecaria nella misura ridotta dell'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e dell'imposta catastale nella misura ridotta dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), trattandosi di cessione di beni immobili strumentali di cui all'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, anche se assoggettati all'imposta sul valore aggiunto, di cui è parte un fondo immobiliare chiuso disciplinato dall'articolo 37 del testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria, di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, e dall'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e successive modificazioni.-----

CIRMI Maria Gabriella, quale rappresentante di IDEA FIMIT SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SOCIETA' PER AZIONI, che a sua volta gestisce e rappresenta il Fondo Immobiliare, e MANCINI Fabio, quale rappresentante della Società acquirente SO.R.I.M. IMMOBILIARE S.R.L., 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:-----

- che si sono avvalsi di un mediatore e precisamente dell'agenzia "EUROPE REAL ESTATE S.R.L." con unico socio, con sede in Roma, Via Valerio Publicola n. 105, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 10240831007, R.E.A. 1219958, per la quale ha



operato l'Amministratore, preposto all'attività di mediazione, SIBIO Raffaele, nato in Roma il giorno 24 ottobre 1957, iscritto, unitamente alla Società, quale agente di affari in mediazione presso la Camera di Commercio di Roma;-----

- che l'ammontare della spesa sostenuta dalla parte venditrice per la mediazione è di Euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) oltre I.V.A. come per legge e detratta la ritenuta d'acconto, che verrà pagata mediante bonifico bancario di Euro 19.890,00 (diciannovemilaottocentonovanta virgola zero zero) successivamente alla stipula del presente atto sul conto corrente indicato dal mediatore avente le seguenti coordinate bancarie IBAN IT12Q0503403243000000003329;-----

- e che l'ammontare della spesa sostenuta dalla parte acquirente per la mediazione è di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) oltre I.V.A. come per legge e detratta la ritenuta d'acconto, pagata mediante assegno bancario di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) numero 5009248812-09 tratto sulla UBI Banca emesso in data 15 maggio 2017 in favore del mediatore, riportante clausola di non trasferibilità, mediante assegno bancario di Euro 6.050,00 (seimilacinquanta virgola zero zero) numero 5009254010-07 tratto sulla UBI Banca emesso in data 28 giugno 2017 in favore del mediatore, riportante clausola di non trasferibilità-----

I comparenti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne esatta e precisa conoscenza.-----

Di ciò io Notaio ho formato il presente atto, scritto parte con sistema elettronico da persona di mia fiducia e parte a mano da me medesimo, sottoscritto a norma di legge, previa lettura di esso da me Notaio datane alle parti, che da me interpellate lo approvano e confermano.-----

Sottoscritto alle ore dodici e minuti trenta.-----

Consta di tre fogli scritti per pagine otto e parte della nona sin qui.-----

***Firmato: Maria Gabriella Cirmi, Mancini Fabio, Cesare Vocaturo Notaio, Sigillo.***-----