

Repertorio numero 42771/13253

COMPRAVENDITA

conseguente all'esercizio anticipato del diritto di op-
zione relativo a contratto di locazione finanziaria.

Repubblica Italiana

L'anno duemilaquattordici, il giorno dodici del mese di
maggio

12-5-2014

In Modena, Corso Canalgrande n.90.

Davanti a me Dott. Proc. FRANCO SOLI, Notaio iscritto
nel ruolo del Distretto Notarile di Modena, con sede in
Modena, sono presenti i sigg.:

- PARTE ALIENANTE:

[REDACTED]
[REDACTED]), domi-
ciliato per la carica a Milano, via Sile n.18, funzio-
nario;

il quale dichiara di agire nel presente atto, non in
proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse della
società:

- [REDACTED] on sede a [REDACTED] -

[REDACTED] capitale sociale Euro [REDACTED]

[REDACTED]), interamente versato, nu-
mero di iscrizione al Registro Imprese di [REDACTED] e co-

in data 24.4.2014, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "B", dispensatamene la lettura, e quindi nell'interesse della società stessa.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, i quali convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che con mio atto in data 2.11.2005 rep.n.31939/9599, registrato a Modena in data 4.11.2005 al n.12095 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 4.11.2005 al n.21112 part., la

con sede a ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla società

con sede a (parte acquirente ed ex utilizzatore), un complesso immobiliare composto di terreno con sovrastante fabbricato ad uso stabilimento industriale per la produzione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti, costituito da capannoni, magazzini, depositi, laboratorio, ed adiacente palazzina degli uffici, con abitazione del custode, centrale termica, cabina per la decompressione del gas metano, cabine elettriche, sala mo-

stra, locali di deposito, spogliatoi, servizi ed accessori, con circostante area cortiliva ed annesso terreno, posto il tutto in Comune di Maranello (MO), via del Crociale n.1, in angolo con la Strada Statale n.569 Abetone-Brennero, identificato un tempo al Catasto Fabbricati del Comune di Maranello al foglio 9, mappali: 51/1 (sub uno) - 79 - 422 (graffati tra loro), 51/2 (sub due) - 423/2 (sub due) - 51/3 (sub tre) - 423/1 (sub uno), nonchè al Catasto Terreni di Maranello al foglio 9, mappali: 53 - 54 - 436 (precisandosi che l'area sulla quale insistono i fabbricati sopracitati era identificata al Catasto Terreni di Maranello al foglio 9, mappali: 51 - 79 - 422 - 423), infra meglio descritta;

- che con contratto di locazione finanziaria (leasing) n.586956 in data 15.12.2006, registrato a Milano 1° in data 15.12.2006 al n.28186 Serie 3T, la [REDACTED] S.p.A. della "BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BAN- [REDACTED] con sede a [REDACTED] stipulava con la società [REDACTED] [REDACTED] con sede a [REDACTED] (parte ora acquirente ed ex utilizzatore) un contratto di locazione finanziaria (leasing);

- che nel suddetto contratto di locazione finanziaria si conveniva a favore dell'utilizzatore il diritto di

riscattare l'immobile al termine del contratto medesimo, mediante il pagamento della somma di cui infra;

- che la società [REDACTED] con sede a [REDACTED] in qualità di utilizzatore, ha chiesto di esercitare anticipatamente l'opzione d'acquisto ivi pattuita;

- che la [REDACTED] con sede a [REDACTED] è disposta ad aderire a tale richiesta, fermo restando che la presente compravendita non esonera la parte acquirente-ex utilizzatrice dall'adempimento degli obblighi previsti dal contratto di leasing;

TUTTO CIO' PREMESSO

ed approvato, da considerarsi come parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti contraenti vengono e stipulano quanto segue:

La società [REDACTED] con sede a [REDACTED] a mezzo del costituito suo speciale procuratore, come sopra rappresentato, dichiara di vendere e

vende

alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] che a mezzo del suo legale rappresentante, debitamente autorizzato, accetta ed acquista, il seguente immobile:

- complesso immobiliare composto di terreno con sovrastante fabbricato ad uso stabilimento industriale per

la produzione di piastrelle in ceramica per pavimenti e rivestimenti, in cattive condizioni di conservazione e di manutenzione, costituito da capannoni, magazzini, depositi, laboratorio, ed adiacente palazzina degli uffici, con abitazione del custode, centrale termica, cabina per la decompressione del gas metano, cabine elettriche, sala mostra, locali di deposito, spogliatoi, servizi ed accessori, con circostante area cortiliva ed annesso terreno, posto il tutto in Comune di Maranello (MO), Via del Crociale n.1, in angolo con la Strada Statale n.569 Abetone-Brennero, nei confini: Via del Crociale, Strada Statale n.569 Abetone-Brennero, ragioni mappali 61-738-432-433-701-55-650-651, salvi ecc.

L'immobile in oggetto è identificato al Catasto di Maranello (MO), giusta le combinate risultanze del certificato catastale, della denuncia di variazione n.3278, presentata all'Ufficio del Territorio in data 28.4.1989 in atti dal 15.3.1999, della denuncia di accatastamento in data 3.3.1989 n.1783.1/1989, in atti dal 4.12.2003 prot.n.260457, della denuncia di variazione (aggiornamento E.P.) a firma ing. Adriano Vandelli, presentata all'U.T.E. competente in data 26.4.2013 prot.n.MO-0043786, e della denuncia di accatastamento a firma ing. Adriano Vandelli, presentata all'U.T.E. com-

petente in data 26.4.2013 prot.n.MO-0043795, del relativo elaborato planimetrico, cui le parti fanno espresso riferimento, come segue:

- CATASTO FABBRICATI:

foglio 9, mappali:

51/1 (sub uno) Via Crociale n.1, p.S1-T-1, Cat.D/7, RC.147.190,22;

79 (mappale graffato al precedente);

422 (mappale graffato al precedente);

423/2 (sub due) Via Crociale n.1, p.T, Cat.D/1, RC.160,62;

423/1 (sub uno) Via Crociale, B.N.C. area cortiliva di pertinenza esclusiva del mappale 423/2;

51/2 (sub due) Via Crociale n.1, p.1, Cat.A/2, cl.1, vani 6, RC.356,36;

51/4 (sub quattro) Via Crociale, p.T, B.C.N.C. area cortiliva comune ai mappali 51/1 - 51/2 - 422 - 423/2 (ex mappale 51/3 soppresso) - 79;

516 Via Crociale, p.T, area urbana di mq.5.829;

517 Via Crociale, p.T, area urbana di mq.3.020;

(precisandosi che detti mappali 516-517 sono stati originati dal frazionamento del mappale 51);

- CATASTO TERRENI:

foglio 9, mappali:

53 di Ha 00.48.00 R.D. 61,97 R.A. 27,27

54 di Ha 01.40.30 R.D. 126,80 R.A.130,43

436 di Ha 00.48.01 R.D. 43,39 R.A. 44,63

Totali Ha 02.36.31 R.D. 232,16 R.A.202.33.

Si precisa che l'area sulla quale insistono i fabbricati suddetti è identificata al Catasto Terreni di Maranello, giusta anche le risultanze del tipo-mappale n.93375 del 9.3.2007, al foglio 9, con i mappali:

51 di Ha 02.58.89 ente urbano;

79 di Ha 00.00.16 ente urbano;

422 di Ha 00.02.96 ente urbano;

423 di Ha 00.01.70 ente urbano;

Totali Ha 02.63.71.

Per la migliore identificazione dell'immobile di cui sopra, le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie catastali depositate all'U.T.E. competente e redatte dal geom. Gianni Amato in data 3.3.1989 e dall'ing. Roberto Pifferi in data 30.5.1983 e in data 28.4.1989, che in copia si allegano al presente atto sotto le lettere "C" - "D" - "E", dispensatamene la lettura.

Si dà atto che l'immobile in oggetto è pervenuto alla parte alienante, in forza di compravendita ai miei atti data 2.11.2005 rep.n.31939/9599, registrata a Modena in

data 4.11.2005 al n.12095 serie 1T, trascritta a Modena
in data 4.11.2005 al n.21112 part.

Il prezzo della presente compravendita è convenuto,
come i contraenti mi dichiarano, in Euro 3.106.500
(tremilioncentoseimilacinquecento), somma che la parte
alienante dichiara di avere già prima d'ora ricevuto
dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo
prezzo, con rinuncia ad ogni eccezione.

Ai sensi della legge 4.8.2006 n.248, poi modificata
con legge 27.12.2006 n.296, le parti contraenti, pre-
via ammonizione sulla responsabilità civile e penale,
nonchè sui poteri di accertamento dell'amministrazione
finanziaria e della sanzione amministrativa cui possono
andare soggette in caso di dichiarazione mendace o re-
ticente, ai sensi degli artt.3-76 del D.P.R. 28.12.2000
n.445, dichiarano quanto segue:

a) - che il corrispettivo della compravendita, è stato
pagato nel seguente modo:

- Euro 3.106.500 (tremilioncentoseimilacinquecento),
con bonifico operazione n.CRO n.21302013200 in data
12.5.2014 disposto sul [REDACTED]
[REDACTED] a favore della parte alienante;

b) - che per la conclusione del presente contratto non
si sono avvalse di un mediatore o di una agenzia immo-

biliare.

PATTI:

1) - Il possesso ad ogni effetto, attivo e passivo, a favore ed a carico della parte acquirente, si dà a decorrere da oggi stesso.

Si precisa che il materiale godimento del bene oggetto del presente atto è già di parte acquirente ex utilizzatore in forza del contratto di leasing.

Gli effetti giuridici ed economici della vendita decorrono da oggi.

La parte acquirente, con il consenso della parte alienante, subentra in tutti i diritti soggettivi, interessi legittimi, azioni, eventuali posizioni processuali della parte alienante riconducibili al bene, aspettative e privilegi, in tutti gli obblighi, oneri, vincoli e soggezioni, in ogni situazione e posizione giuridica o di fatto, attiva o passiva, riferibili alla parte alienante in dipendenza dei suoi titoli di legittimazione all'alienazione dei diritti oggetto del presente contratto.

In particolare la parte acquirente subentra in ogni diritto, obbligo, onere e vincolo sia derivato alla parte alienante dalla stipula del contratto con il quale essa acquistò il bene in oggetto.

2) - Le parti contraenti si danno reciprocamente atto

che la parte alienante è il concedente di un contratto di locazione finanziaria e che pertanto, fin dal giorno di consegna dell'immobile in oggetto all'utilizzatore ora parte acquirente, detto immobile è stato gestito ed utilizzato dall'utilizzatore stesso, e quindi senza che la parte alienante abbia avuto alcun ruolo nell'utilizzo e nella gestione dell'immobile medesimo.

Pertanto la parte alienante non assume alcun obbligo di garantire il pacifico godimento di quanto compravenduto nei confronti dei terzi e non risponde di eventuali molestie, di fatto e di diritto in ordine al possesso dell'immobile.

La parte acquirente esonera la parte alienante da qualsiasi responsabilità in ordine all'appartenenza del bene in oggetto a un complesso condominiale o a un consorzio o a qualsiasi altra forma associativa dalla quale derivino oneri o costi ivi compresi oneri derivanti da spese condominiali.

I rischi relativi all'immobile, a titolo esemplificativo, i rischi derivanti da perimento totale o parziale, dell'esistenza di vizi occulti o da difetti di qualità essenziali, come pure le conseguenze da responsabilità civile nei confronti dei terzi derivanti da caso fortuito o da forza maggiore o comunque non imputabili a nessuna delle due parti, sono ad esclusivo carico

della parte acquirente in applicazione analogica dell'art.1523 C.C. o comunque per espressa volontà delle parti.

Si conviene inoltre che gli eventuali oneri di qualsiasi natura ed anche condominiali, spese ordinarie e straordinarie e quant'altro, con particolare riguardo a imposte o tasse, di cui non sia vietata la rivalsa, che dovessero essere accertate dall'Amministrazione Finanziaria, relativamente al suddetto immobile, ancorchè riferentesi ad un periodo anteriore ad oggi, e ciò anche ai sensi e per gli effetti del D.L.223/2006, convertito con modificazioni dalla legge 4.8.2006 n.248, vengano assunti dalla parte acquirente, che espressamente manleva la parte alienante da qualsiasi obbligo derivante dai medesimi.

3) - L'immobile in oggetto è venduto ed acquistato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, adiacenza, pertinenza, accessione, fissi ed infissi, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e competenti, con i patti e limiti convenuti e richiamati nel sopracitato mio atto di provenienza, e negli atti Notaio Angelo Pini in data 22.12.1988 rep.n.12149/4334, registrato a Modena in da-

ta 29.12.1988 al n.5177, trascritto a Modena in data 21.1.1989 al n.1424 part., in data 30.12.1988 rep.n.12269/4360, registrato a Modena in data 17.1.1989 al n.549, trascritto a Modena in data 24.1.1989 al n.1510 part., e in data 8.3.1989 rep.n.12806/4455, registrato a Modena in data 22.3.1989 al n.1523, trascritto a Modena in data 23.3.1989 al n.4428 part., ben noti alla parte acquirente, nulla escluso ed eccettuato, ed in particolare con le seguenti servitù passive:

- servitù di metanodotto a favore "SNAM - S.p.A.", con sede a Milano, trascritta a Modena in data 2.3.1970 al n.2358 part.;
- servitù di metanodotto a favore "SNAM - S.p.A.", con sede a Milano, trascritta a Modena in data 18.8.1970 al n.8648 part.;
- servitù di elettrodotto a favore "ENEL", con sede a Roma, trascritta a Modena in data 9.6.1973 al n.7864 part.

4) - La parte alienante dichiara e da atto e la parte acquirente conferma e riconosce, di essere a conoscenza che, in relazione all'immobile in oggetto è stato stipulato in data 9.5.2012 fra il Comune di Maranello, la parte alienante medesima e la società acquirente, un'accordo di massima ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale 24.3.2000 n.20 e successive modificazioni,

accordo avente ad oggetto la riqualificazione dell'area "ex Ceramica Cemar", ora denominato "AR.2f CEMAR" Fase I, destinato a produrre apposita variante nel PSC del Comune di Maranello (MO).

Detto accordo il cui contenuto è ben noto alle parti contraenti, in copia si allega al presente atto sotto la lettera "F", dispensatamene la lettura.

5) - La parte alienante garantisce la piena proprietà, il pacifico possesso, la legittima provenienza e la libera disponibilità dell'immobile in oggetto e la libertà dello stesso da ipoteche, censi, decime, livelli, oneri reali di sorta, usufrutti, trascrizioni ostative e pregiudizievoli, da contratti preliminari trascritti, da privilegi di qualsiasi natura anche fiscali, da aventi diritto di prelazione a qualsiasi titolo e garantisce pure da molestie e da evizione in largo senso di legge.

6) - La parte alienante, come sopra rappresentata, garantisce inoltre di non essere in mora con il pagamento di qualunque imposta o tassa afferente l'immobile in oggetto impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente sino ad oggi dovute anche se accertate successivamente alla stipula del presente atto.

7) - Ai sensi della legge 28.2.1985 n.47, del D.P.R.

6.6.2001 n.380 e successive modificazioni, la parte alienante mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato dal Comune competente in data 13.5.2013 n.2310, prot.n.7037, con allegata dichiarazione in rettifica rilasciata dal medesimo Comune competente in data 15.5.2013 prot.n.7179, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "G", dispensatamene la lettura, dichiarando le parti che a tutt'oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici adottati.

8) - Ai sensi della legge 28.2.1985 n.47, del D.P.R. 6.6.2001 n.380 e successive modificazioni, la parte alienante, previa ammonizione sulla responsabilità civile e penale cui può andare soggetta in caso di dichiarazione reticente o mendace ai sensi degli artt. 3-76 del D.P.R. 28.12.2000 n.445, dichiara che le opere di costruzione dei fabbricati in oggetto sono iniziate in data anteriore al 1.9.1967; più precisamente la parte alienante dichiara che detti fabbricati sono stati costruiti in forza delle seguenti licenze edilizie, concessioni edilizie, concessioni edilizie in sanatoria, Permessi di Costruire, Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), SCIA, ed hanno conseguito le seguenti dichia-

razioni di abitabilità e agibilità rilasciate dal Comune di Maranello (MO):

- licenza edilizia in data 14.7.1962 Prot.n.2193, Prat.n.522;

- variante in data 25.5.1963 Prot.n. 1920, Prat.n.522;

- licenza edilizia in data 8.12.1964 Prot.n.4629, Prat.n.761;

- licenza edilizia in data 16.8.1967 Prot.n.2848, Prat.n.1071;

- licenza edilizia in data 12.12.1967 Prot.n.4719, Prat.n.1121;

- licenza edilizia in data 19.12.1967 Prot.n.4861, Prat.n.1128;

- licenza edilizia in data 4.6.1968 Prot.n.2604, Prat.n.1212;

- licenza edilizia in data 1.8.1968 Prot.n.3226, Prat.n.1221;

- licenza edilizia in data 16.2.1970 Prot.n.399/70, Prat.n.1465;

- licenza edilizia in data 27.12.1971 Prot.n.5292 Prat.n.1765;

- parere di massima favorevole in data 3.3.1973 su progetti per la costruzione di capannoni industriali prot.n.1085/2030;

- licenza edilizia in data 24.7.1973 Prot.n.1657,

Prat.n.2061;

- autorizzazione di agibilità in data 10.7.1975 pratica

n.2061/368;

- licenza in data 31.1.1975 Prot.n.367, Prat.n.2591;

- in data 20.9.1976 il Comune di Maranello risponde ad

una richiesta della società "CEMAR - S.p.A." di poter

ampliare la superficie coperta industriale e la realiz-

zazione di nuovi servizi per le maestranze con parere

provvisoriamente indefinito previa presentazione di

progetto definitivo;

- in data 24.1.1977 prot.n.411, veniva presentata ri-

chiesta per la demolizione di fabbricato rurale, e

l'Amministrazione Comunale dava parere favorevole in

data 3.2.1977;

- concessione edilizia in data 12.5.1977 Prot.n.53,

Prat.n.3064;

- in data 20.1.1978 veniva fatta richiesta da parte

della società "CEMAR - S.p.A." di costruire od instal-

lare vasche di accumulo di acqua depurata, l'Ammini-

strazione Comunale sanciva tale richiesta con parere

favorevole in data 24.2.1978;

- concessione edilizia in data 17.6.1978 Prot.n.437,

Prat.n.3553;

- concessione edilizia in data 14.2.1979 Prot.n.5049,

Prat.n.3728/3553;

	- concessione edilizia in data 26.9.1979 Prot.n.4190, Prat.n.3910/3728/3553;	
	- concessione edilizia in data 17.10.1980 Prot.n.2670, Prat.n.4092;	
	- concessione edilizia in data 17.11.1980 Prot.n.6466, Prat.n.4237 (pratica decaduta per mancato rispetto dei termini di inizio lavori);	
	- concessione edilizia in data 9.7.1981 Prot.n.3835, Prat.n.4403 (pratica decaduta per mancato rispetto dei termini di ritiro);	
	- concessione edilizia in data 5.12.1981 Prot.n.8146, Prat.n.4555;	
	- autorizzazione in data 8.1.1983 Prot.n.10581, Prat.n.83;	
	- autorizzazione in data 5.1.1984 Prot.n.11250, Prat.n.172;	
	- autorizzazione in data 4.8.1986, Prot.n.8496, Prat.n.475;	
	- concessione edilizia in data 6.8.1988 Prot.n.10970, Prat.n.5628 (pratica decaduta in quanto sostituita dal- la concessione edilizia n. 5883 del 9.2.1989);	
	- concessione edilizia in data 9.2.1989 Prot.n.13384, Prat.n.5883, (pratica decaduta per mancato rispetto dei termini di ritiro);	
	- concessione edilizia in data 6.10.1990 Prot.n.6654,	

Prat.n.6228;

- comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26

L.47/1985 del 21.2.1991 Prot.n.2316;

- comunicazione in data 28.10.1991 della decadenza del-

l'autorizzazione per la realizzazione di recinzione con

paletti in ferro e sovrastante rete metallica, emessa

con Prot.n.942 in data 27.7.1991;

- in data 19.6.1995 prot.n.7499 l'Amministrazione Comu-

nale comunicava parere di massima favorevole relativo

all'ampliamento della palazzina uffici;

- comunicazione in data 8.4.2000 della decadenza della

concessione edilizia relativa all'ampliamento n.7671;

- concessione edilizia in sanatoria in data 11.3.1997

prot.n.7339, pratica n.840;

- concessione edilizia in sanatoria in data 11.3.1997

prot.n.11731/1986, pratica n.1207;

- concessione edilizia in data 19.4.1999 prot.n.3645,

pratica n.7671, (decaduta per mancato rispetto dei ter-

mini di ritiro);

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per manutenzione

straordinaria, presentata in Comune di Maranello in da-

ta 1.8.2009 prot.n.2819.

Si precisa inoltre che in ottemperanza al D.P.R.

24.5.1998 n.203 art.15, vista l'attività industriale

svolta dalla società "CEMAR INTERNATIONAL - S.p.A.",

presso lo stabilimento di Maranello, la Provincia di Modena - Settore Difesa sul Suolo e Tutela dell'Ambiente ha rilasciato autorizzazione con prot.n.56234/8.7.8, Determinazione n.700 del 20.9.1999.

Si precisa altresì che in relazione all'immobile in oggetto sono state richieste e non ancora rilasciate le seguenti agibilità:

- agibilità richiesta in data 6.3.1976;
- agibilità richiesta in data 17.10.1979 prot.n.5076;
- agibilità richiesta in data 6.5.1980;
- agibilità richiesta in data 25.9.1982 prot.n.7872;
- agibilità richiesta in data 26.1.1985 prot.n.939.

La parte alienante, unitamente alla parte acquirente ex utilizzatrice, garantisce infine che a tutt'oggi non sono state eseguite opere o varianti tali da richiedere altre concessioni edilizie in variazione, Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), SCIA o permessi di costruire, ai sensi delle leggi citate e successive modificazioni e non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori tali da comportare la non commerciabilità del bene in oggetto, ai sensi delle leggi citate.

9) - La parte alienante, unitamente alla parte acquirente ex utilizzatrice, garantisce pertanto l'assoluta regolarità urbanistica di quanto qui compravenduto.

10) - A tal fine la parte acquirente, quale utilizzato-

re dell'immobile qui trasferito dalla data di inizio della locazione finanziaria in forza del contratto citato in premessa, agli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n.445, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20.2.2001, resa edotta sulle responsabilità anche penali conseguenti a dichiarazioni false o reticenti, conferma la regolarità e la conformità edilizia, urbanistica e catastale del medesimo immobile.

La parte acquirente garantisce inoltre di non avervi apportato modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di concessioni o autorizzazioni amministrative o permessi di costruire in variazione e/o in sanatoria, o D.I.A. o SCIA e solleva integralmente comunque la parte alienante da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, accollandosi inoltre ogni ed eventuale onere ed obbligo conseguenti.

In particolare la parte acquirente assume a proprio esclusivo carico con piena manleva di parte alienante eventuali accertamenti e/o modifiche in ordine ai dati catastali, ed a atti di rettifica successivi alla vendita.

11) - Ai sensi dell'art.19, comma 14 della legge 30.7.2010 n.122, la parte alienante garantisce la piena regolarità catastale dell'immobile in oggetto e dichiara che i dati catastali innanzi indicati e le relative

planimetrie catastali, sono esattamente conformi allo stato di fatto dell'immobile medesimo, e che le relative planimetrie di riferimento sono depositate in catasto; si precisa che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

La parte acquirente, in qualità di utilizzatore dell'immobile in contratto, dichiara di aver avuto la disponibilità dell'immobile in oggetto fino alla data odierna e ne dichiara la piena regolarità catastale, obbligandosi pertanto a tenere indenne la parte alienante da ogni responsabilità a riguardo.

12) - Ai sensi delle normative statali e regionali vigenti, la parte alienante, unitamente alla parte acquirente, quale utilizzatore, mi consegnano gli attestati di certificazione energetica relativi all'immobile in oggetto, redatti da tecnico abilitato in data 2.5.2013, che si allegano al presente atto sotto le lettere "H" - "I" - "L", dispensatamene la lettura, dichiarando inoltre la parte alienante che detti documenti per la Regione Emilia-Romagna hanno valore anche di attestati di prestazione energetica (APE), ai sensi del Decreto Leg.vo in data 19.8.2005 n.192, e del Decreto

Legge in data 23.12.2013 n.145.

La parte acquirente dichiara inoltre di aver ricevuto la documentazione in materia energetica, comprensiva degli attestati, e le informazioni in ordine alle attestazioni della prestazione energetica degli edifici.

13) - Ai sensi delle normative statali e regionali vigenti, la parte alienante dichiara e la parte acquirente, quale utilizzatore, garantisce comunque che in relazione alla cabina metano di cui al mappale 423/2 (subdue) non si applica la normativa in materia di certificazione energetica in quanto trattasi di cabina elettrica, avente una superficie utile non superiore a mq.50 (cinquanta) ed essendo detto piccolo fabbricato privo di impianto riscaldamento e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere o varianti sostanziali aventi natura tale da rendere necessario allegare l'attestato di prestazione energetica.

La parte acquirente dichiara inoltre di essersi assunta l'onere di procurare l'elaborazione di detti attestati ed esonera pertanto la parte alienante da ogni responsabilità in ordine alla corretta redazione di detti documenti da parte di soggetto abilitato a norma della legislazione vigente.

14) - Stante la causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di mero intermediario

finanziario della parte alienante, la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente che la parte alienante non fornisca alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile oggetto della compravendita nè tanto meno consegna la documentazione relativa alla loro certificazione di conformità.

15) - La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale e dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari da iscrizioni d'ufficio, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

16) - La parte alienante non garantisce l'assenza nell'immobile in oggetto e nel suo sottosuolo e anche nell'area cortiliva in proprietà esclusiva, di prodotti tossici o nocivi per i quali sia obbligatorio lo smaltimento.

17) - Le parti espressamente convengono che ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra loro in merito alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto, sarà di competenza esclusiva del Foro di Modena.

18) - Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della parte acquirente.

19) - Ai fini della registrazione del presente atto, le parti richiedono, a mezzo come sopra, l'applicazione

dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, trattandosi di cessione di immobile strumentale per natura (ex art.10, n.8 ter, del D.P.R. 633/72), ai sensi dell'art.35, comma 10-ter.1, del D.L. 4 luglio 2006 n.223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n.248, come introdotto dall'art.1, comma 15, n.2), della legge 13 dicembre 2010 n.220.

20) - Ai fini dell'applicazione dell'I.V.A., la parte alienante, attesta di rivestire la qualifica di impresa di locazione finanziaria, dichiara di esercitare, come esercita, la opzione per la imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto, avente per oggetto il riscatto di un immobile strumentale per natura, ai sensi dell'articolo 10, numero 8) ter lettera d) del decreto Presidente della Repubblica n.633 del 1972 e di aver emesso, a norma dell'art.17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006 n.296 la relativa fattura, senza indicazione nè dell'aliquota, nè dell'importo della imposta e con espresso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 suddetto.

21) - Le parti dichiarano inoltre, di aver versato

l'imposta sostitutiva delle imposte ipotecaria e catastale per l'importo di Euro 64.965 (sessantaquattromilanovecentosessantacinque) in unica soluzione in via telematica in data 31.3.2011 ai sensi dell'art.1, comma 16 della legge 13.12.2010 n.220.

22) - Le parti danno atto ed attestano che, ai sensi dell'art.817 Codice Civile, sussiste vincolo di pertinenzialità della piccola porzione abitativa rispetto al fabbricato principale (entrambi oggetto del contratto di locazione finanziaria), in quanto la porzione abitativa possiede una destinazione durevole e funzionale a servizio del fabbricato principale (abitazione del custode) ed è stata posta in rapporto di strumentalità funzionale con lo stesso.

Le parti contraenti chiedono pertanto che alla vendita della porzione abitativa venga applicato il medesimo regime fiscale previsto per il fabbricato principale, come previsto dalla Circolare della Agenzia delle Entrate del 1 marzo 2007 n. 12/E.

23) - Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati al presente atto.

24) - I componenti da me richiesti dei numeri di codice fiscale, mi dichiarano:

- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto ai comparenti i quali, da me interpellati, lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà.

Scritto elettronicamente per la maggior parte e per il resto scritto di mio pugno su ventisei pagine e parte fin qui della ventisettesima di sette fogli di competente carta da bollo e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio nei modi di legge, essendo le ore 12.

F.to [REDACTED]

" [REDACTED]

" Dott.Proc.FRANCO SOLI, Notaio.