

Rep. n. 512475
21GGI

5

Tra scritto ALL'AGENZIA DEL

COMPRAVENDITA DI IMMOBILE CONDOTTO IN LOCAZIONE

TERRITORIO

di Pesaro

FINANZIARIA

il 28.10.2009

N° 14460 d'ordine

A SEGUITO DI ESERCIZIO DI OPZIONE DI RISCATTO

N° 10.84 di reg. part.

€ 30,00

==000==

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove - 2009 - il 1° - primo - otto-
bre.

In Pesaro, Via Hameli n.ro 104, nel mio studio.

Avanti di me dott. ENRICO MARCHIONNI, Notaio resi-
dente in Pesaro, iscritto al Collegio Notarile del

Distretti Riuniti di Pesaro e Urbino,

sono comparsi i signori:

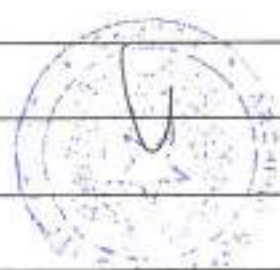
Per la Parte Venditrice:

[REDACTED]

[REDACTED] che interviene nella
sua qualità di procuratore in rappresentanza della
società [REDACTED]

[REDACTED] ivi fiscalmente
domiciliata, capitale sociale Euro 172.043.500,00
(centosettantaduemilioni quarantatremila cinquecento
virgola zero zero), iscritta nel Registro delle
Imprese di Milano numero di iscrizione, codice fi-
scale e Partita Iva (VAT IT) [REDACTED] iscritta

28.10.2009
26.760,00
18.855,00
7092 15



al n.ro 16801 nell'elenco generale e al n.ro 19770 nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n.ro 385/1993, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Intesa Sanpaolo SpA", appartenente al gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, in seguito denominata anche "Società Venditrice" o "Concedente", a quanto infra autorizzato in forza di procura speciale autenticata nella firma del Notaio Ajello dott. Alfonso di Milano, in data 14 settembre 2009, rep.n.ro 535.671 che in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", quale parte integrante ed essenziale, dispensato in Notaio dalarne lettura.

Per la Parte Acquirente

Masetti Romano nato a Pesaro il 6 agosto 1936, residente a Pesaro, Strada Terraccia n.ro 4, il quale interviene al presente atto nella qualifica di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] capitale sociale Euro 21.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero) interamente versata, codice fiscale e n.ro di iscrizione presso il Registro Imprese di Pesaro-Urbino 00139630417, in forza di delega del Consiglio

giù di Amministrazione in data 4 settembre 1999,

che in copia autentica si allega al presente atto

sotto la lettera "B", quale parte integrante e so-

stanziata, dispensato lo Notaio dal darne lettura,

(in seguito anche chiamata "parte acquirente");

I signori comparsi, della cui identità personale,

qualifica e poteri lo Notaio sono certo, mi fanno

richiesta perché riceva il presente atto in forza

del quale convergono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

a) che la società venditrice ha per oggetto l'at-

tività in Italia ed all'estero di locazione finan-

ziaria, cioè l'acquisto e la realizzazione di beni

mobili ed immobili, all'esclusivo scopo della loro

messa a disposizione della clientela che li ha

scelti ed indicati e che se ne assume ogni relati-

vo rischio, con facoltà per la stessa - al termine

della locazione finanziaria - di acquistarne la

proprietà a fronte del versamento di un prezzo

predeterminato (attività definita dalla legge n.

183/1976-art. 17);

b) che la società [REDACTED] con sede

in Pesaro, con contratto n.ro 612312 in data 30

luglio 1999, debitamente registrato ha concesso in

locazione finanziaria l'immobile appreso descritt-

to alla società "VETRERIA HASETTI S.R.L." con
sede in Pesaro;

ci) che in relazione e per le finalità di cui sopra
la società [REDACTED], con sede in Pe-
saro, come sopra rappresentata, con atto a mio
regito, in data 5 agosto 1999, rep.n.ro
134.761/12718 ha acquistato dal signor [REDACTED]
naro, l'immobile di seguito descritto:

di che la [REDACTED] per in-
corporazione nella [REDACTED] con sede in
Bologna Via Larga n.37, con atto di fusione a re-
gito Notaio Federico Stame di Bologna in data 25
novembre 1999 repertorio n.43341/15522, registrato
presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna 2 il 1
dicembre 1999 al n. 3244/1 e depositato nel Regi-
stro Imprese di Bologna, Modena e Pesaro il 10 di-
cembre 1999;

che la predetta [REDACTED] ha mutato la
denominazione sociale in [REDACTED] in
virtù di delibera dell'Assemblea straordinaria
verbalizzata con atto a regito del Notaio Federico
Stame di Bologna in data 31 gennaio 2000 rep.n.
43526/15581, registrato presso l'Agenzia delle En-
trate di Bologna 2 il giorno 8 marzo 2000 al n.
727 e depositato nel registro Imprese di Bologna



il 20 aprile 2000;

- che la predetta [redacted] si è fusa per incorporazione nella predetta [redacted] con atto di fusione a rogito del Notaio Giuseppe Garbagnati di Rho in data 3 dicembre 2002 n. 154771/19117 di Rep., registrato a Rho in data 6 dicembre 2002 al n. 2753 Serie 1; atti societari tutti regolarmente iscritti nei Registri delle imprese di rispettiva competenza;

- che la [redacted] si è fusa per incorporazione nella ANTESA LEASING SPA con atto di fusione a rogito Notaio Manuela Agostini, in data 19 dicembre 2007, rep. n. 59831/8251, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Milano 2 in data 17 gennaio 2008 al n. 1700 serie IT e che nello stesso atto la società incorporante ha assunto la nuova denominazione di [redacted] iscritto in data 21 dicembre 2007, con effetto dall'1 gennaio 2008;

e) che il contratto di locazione finanziaria di cui alla precedente lettera b) riconosce all'Utilizzatore la facoltà di esercitare l'opzione di acquisto alla scadenza del contratto medesimo per il corrispettivo di Euro 464.346,40 (quattrocento-

sessantaquattromilatrecentoquarantasei Virgola

quaranta) oltre I.V.A.;

1) che l'Utilizzatore ha dichiarato di voler acquistare il predetto immobile alla scadenza della locazione secondo le modalità e alle condizioni previste nel medesimo contratto di leasing;

TUTTO CIÒ PREMESSO

è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

(Oggetto della compravendita)

La società [REDACTED], società unipersonale, con sede in Milano, come sopra rappresentata,

VENDE

alla società [REDACTED] con sede in Pesaro la quale, come sopra rappresentata,

ACCETTA ED ACQUISTA

la seguente porzione immobiliare oggetto della locazione finanziaria di cui in premessa sita in Comune di Pesaro, Via Toscana n.ro 35, ed esattamente locale destinato parte a laboratorio e parte ad ufficio e servizi posto al piano terra oltre a ripostiglio e scoperto esclusivo: il tutto distinto in C.E.U. del suddetto Comune come segue:

19. 25 mappa 114 sub. 1 - Via Toscana n.ro 35

p.T - categ. D/1 - RC.Euro 9.058,45.

Confini: Via Toscana, Fiume Foglia, Via Sardegna,

salvo altri

Con il descritto immobile sono trasferite le relative ragioni ed azioni, diritti, usi, infissi, impianti, servitu' attive e passive, pertinenze, dipendenze e comodita' inerenti.

ART. 2

(Consegna dell'immobile)

La societa acquirente, in persona come sopra, dichiara di avere gia la detenzione dell'immobile oggetto della presente compravendita, in qualita di Utilizzatore, secondo quanto gia precisato nelle premesse e in forza del citato contratto di locazione finanziaria.

La societa venditrice, pertanto, immette da oggi l'Acquirente nel possesso legale dell'immobile sopra descritto, con immediata decorrenza dei redditi e oneri da esso dipendenti, restando a carico della societa Acquirente in particolare gli eventuali contributi di miglioria che il Comune di Pesaro dovesse imporre per opere eseguite in precedenza.

La societa Acquirente, sempre in persona come sopra, garantisce di aver eseguito i versamenti di



sua competenza relativi all'I.C.I. dichiarando di assumersi ogni onere e spese derivanti dai controlli e verifiche futuri da parte degli Enti preposti.

Il sig. [REDACTED] rappresentante della società utilizzatrice, dell'immobile medesimo assume infine a suo carico esclusivo, ogni spesa, imposta, tassa, contributo, nessuno escluso ed eccettuato, che in futuro - ma riferito al periodo intercorrente tra la data di stipula della Locazione Finanziaria e la data odierna - la società Leasint Spa - società unipersonale, risultasse tenuta a pagare, nella Sua qualità di proprietaria dell'immobile oggetto del presente atto.

ART. 3

(Corrispettivo della vendita)

La presente compravendita è fatta ed accettata per il corrispettivo di Euro 464.346,40 (quattrocentosessantaquattromilatrecentoquarantasei virgola quaranta), che la società venditrice, in persona come sopra, dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente alla quale si riferisce pertanto la quietanza di saldo, con esplicita rinuncia ad ogni eventuale diritto all'ipotesi legale che comunque possa derivare dal presente atto con lesione

co per il Conservatore dei Registri Immobiliari da
ogni obbligo e responsabilità al riguardo.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 32, del D.L. 4
luglio 2006 n. 223, convertito in legge 248 del 4
agosto 2006 le parti contraenti, edotte delle
conseguenze penali previste dall'articolo 76 del
D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni
mendaci, dichiarano:

a) che il prezzo della presente compravendita,
oltre a spese ed oneri accessori, è stato pagato
mediante bonifico bancario, intestato alla società
venditrice, n.ro cto 89326731700, emesso in data
15 settembre 2009, dalla Banca dell'Adriatico SpA,
agenzia n.ro 2 di Pesaro;

b) che per la stipula del presente contratto non
si sono avvalse di alcun mediatore immobiliare.

ART. 4

(Garanzia della vendita)

La società venditrice, in persona come sopra, ga-
rantisce che l'immobile in oggetto è libero da o-
gni onere, da qualsiasi contributo di miglioria
per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e
da qualsiasi pericolo di evasione ed espropriazio-
ne, da qualsiasi limitazione di proprietà e di go-
verno di natura reale, personale, volontaria,

costituita o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, da eventuali diritti di prelazione a terzi spettanti, nonché da ipoteche.

La società Acquirente, in persona come sopra, rinuncia a qualunque eccezione per vizi che rendano o possano rendere l'immobile inidoneo all'uso cui è destinato, riconoscendo che la società Venditrice, o la sua dante causa, acquistò l'immobile stesso su sua segnalazione e al solo fine di concederglielo in locazione finanziaria e di aver sottoscritto, all'inizio del rapporto di leasing, verbale di consegna e accettazione dell'immobile e di averne mantenuto la detenzione fino ad oggi.

ART. 5

(Situazione urbanistica)

Dichiara la Società venditrice, come sopra rappresentata, che il fabbricato, cui la porzione in oggetto è parte, è stato elevato, in base a concessione edilizia n.ro 391 del 17 novembre 1971 e successiva variante n.ro 27 dell'11 febbraio 1972 e dichiarato agibile con determinazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Pesaro in data 26 ottobre 1973 n.ro 124, che in data 22 agosto 1984 al

n.ro progressivo 0468254111 e stata presentata domanda di condono (obiazioni integralmente pagate con ricevute n.ro 356 del 30 giugno 1986, n.ro 450 del 18 settembre 1986 e n.ro 529 del 28 marzo 1986) e che il medesimo non presenta alcuna irregolarita costruttiva a sensi delle leggi: 23 dicembre 1994 n.ro 724 e successive modificazioni e 24 Novembre 2003 n.ro 326.

Il signor [REDACTED] rappresentante della societa utilizzatrice, dell'immobile medesimo dichiara che dall'inizio della locazione finanziaria alla data odierna al suddetto immobile non sono state eseguite opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo.

Art. 6

(Certificazione energetica)

Le parti, come sopra rappresentate, all'uopo espressamente avvertite da me Notaio, prendono atto che, a norma dell'art.6 del D.Lgs. n.ro 191 del 2005, l'immobile in oggetto deve essere dotato di un attestato di qualificazione ovvero certificazione energetica.

Art. 7

(Certificazione impianti)

Le parti danno atto che l'immobile in oggetto non

è mai stato nella materiale disponibilità della società venditrice in quanto sempre detenuto dall'acquirente in forza del contratto di locazione finanziaria sopra citato e che pertanto il cedente medesimo non è al corrente della situazione di fatto, tecnica e normativa degli impianti presenti nello stesso.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della situazione degli impianti in relazione alle normative in materia di sicurezza vigenti ed esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo, anche relativamente alle eventuali spese per la conformità degli impianti, rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti.

ART. 8

(Foro Convenzionale)

Qualunque controversia relativa al presente contratto sarà sottoposta alla esclusiva competenza del Foro di Milano.

ART. 9

-(Spese, imposte e tasse)

Tutte le spese, imposte e tasse relative al presente Atto sono a carico della parte Acquirente.

La parte venditrice, ai sensi del D.P.R. 633/72,

Art. 10, 1° comma, n. 8 e 8 ter, così come modificato dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248,

dichiara:

- di aver optato per l'imposizione I.V.A. dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni;

- di optare per l'imposizione I.V.A. della presente cessione su cui si applica il "reverse charge" ai sensi dell'articolo 17 comma 6 del D.P.R. 633/1972 (l'applicazione dell'IVA è a carico del destinatario della fattura).



I componenti chiedono la registrazione del presente atto con l'applicazione delle imposte di registro in misura fissa, ai sensi dell'articolo 10 n. 3 ter) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, come modificati dall'articolo 35 decimo comma del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertite nella legge 248 del 4 agosto 2006.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'im-

porto della imposta; obbligo di annotare, nei termini di legge, detta fattura sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti. A tale proposito la parte acquirente dichiara di essere un soggetto IVA, che svolge attività che comporta una detrazione IVA come da dichiarazione già rilasciata il 1 settembre 2009.

La parte acquirente, nella già indicata qualità, dichiara ai soli fini dell'applicazione dell'imposta ipotecaria e catastale che il valore di riferimento è di Euro 1.567.821,33 (unmilionesediecenotoguarantasettemilaottocentoventuno virgola trentatré) calcolato come previsto nella circolare 12/E del 1° marzo 2007 emanata dalla Direzione Centrale Normativa e Contenzioso dell'Agenzia delle Entrate.

In virtù del provvedimento emanato dall'Agenzia delle Entrate del 14 settembre 2006 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 220 del 21 settembre 2006 e dell'articolo 35, comma 10 sexies del D.L. n. 223/06 convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 4 agosto 2006, la LEASINT S.p.A. - società unipersonale, ha registrato all'agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 20 luglio 2007 al n. 14036 sez. RT, il contratto di locazione ver-

quando l'imposta di registro pari all'1% e fino alla scadenza dell'intera annualità in corso alla data di risoluzione del contratto di locazione finanziaria sopra citato per l'importo di Euro 4362,00 (quattromilatrecentosessantadue virgola zero zero) da portare a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecarie e catastali.

Trattandosi di riscatto di beni concessi in locazione finanziaria, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote dell'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento).

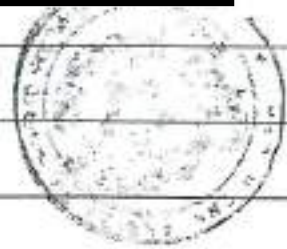
Si conviene che, in deroga a quanto previsto dall'art. 78 della legge n.89 del 1913, sia tenuta al pagamento verso il notaio degli onorari e accessori e al rimborso delle spese soltanto la parte seguente.

I componenti, come sopra rappresentati, dichiarano e confermano di essere stati informati in materia di privacy ed acconsentono l'intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge, esonerando me Notaio da ogni mia personale e professionale responsabilità al riguardo.

È richiesto lo Notaio ha ricevuto questo atto sol-

coscritte dai comparsi e da me Notaio alle ore
12.30 (dodici virgola trenta) previa lettura da me
Notaio datane ai medesimi comparsi, i quali a mia
interpellanza, lo hanno dichiarato conforme alla
loro volontà.

Consta di quattro fogli scritti da persona di mia
fiducia con nastro dattilografico ad inchiostrea-
zione indelebile a sensi di legge, occupate pagine
sedici circa.



Allegato n° 21661
Lett. "A"



PROCURA SPECIALE

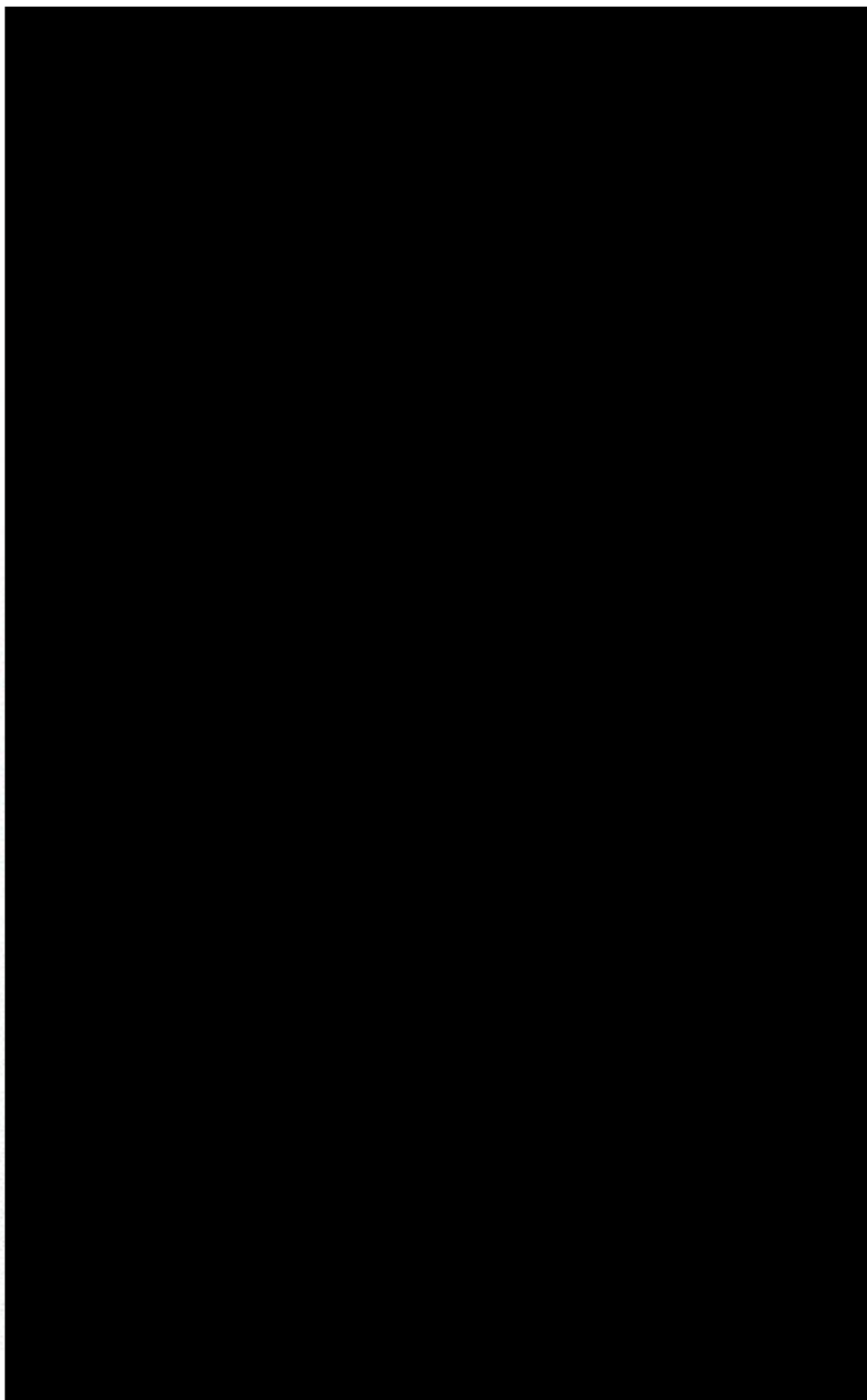
Il sottoscritto Dr. Edoardo BACIS, nato a Levate (Bg) il 11 aprile 1955,
domiciliato [redacted]
Generale di [redacted]
delle Imprese di Milano, C.F. e P.IVA (VAT IT) n. [redacted] capitale
sociale Euro 172.043.500 = i. v., iscritta al n. 16801 nell'Elenco generale
e al n. 19270 nell'Elenco speciale degli intermediari finanziari ex D. Lgs.
n. 385/93. Società unipersonale soggetta all'attività di direzione e
coordinamento di INTESA SANPAOLO S.p.A., appartenente al "Gruppo Bancario
INTESA SANPAOLO" iscritto all'Albo dei gruppi bancari, munito dei necessari
poteri in virtù di delibera del C.d.a. del 30.06.2005,

CONFERISCE

ai seguenti procuratori:

[redacted]





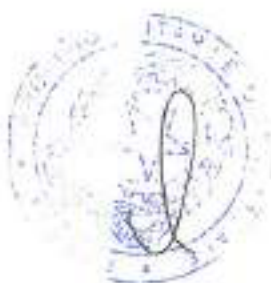
PROCURA SPECIALE

affinché con firma singola, libera e disgiunta fra loro, in nome e per conto di [REDACTED] perfezionino l'atto di vendita di fabbricato sito nel comune di PESARO (PU) concesso in locazione finanziaria con contratto n° 10612312 (ex contratto CAR NUMERAZIONE EX CARDINE N. 612312) stipulato in data 30/07/1999 alla società [REDACTED]

Viene conferita ai nominati procuratori ogni e più ampia facoltà compresa quella di identificare le unità immobiliari da vendere con dati catastali e coerenze, incassarne il relativo importo e darne quietanza, esonerare il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità, rinunciare all'ipoteca legale, stipulare clausole patti e condizioni, assumere obbligazioni, eventualmente riconoscere accettare e far accettare attività attive e passive, oneri reali o precari, pesi o vincoli, sottoscrivere dichiarazioni di qualsiasi tipo, fare insomma tutto quanto necessario per l'adempimento del presente mandato, senza che mai possa essergli eccepito difetto di potere.

Tutto con promessa di rato e valido e da esaurirsi in un unico contesto.

(Dr. Edoardo BACIS)



REPERTORIO N. 5 3 5 6 7 1

AUTENTICAZIONE DI FIRMA

Certifico io sottoscritto Dottor Alfonso AJELLO, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, che il Signor:

- [REDACTED] nato a Levate l'11 aprile 1955, domiciliato per la carica in Milano, Via Manin n. 23, nella sua qualità di Direttore Generale della "LEASINT S.P.A." con sede in Milano, Via Manin n. 23, capitale sociale Euro 172.043.500,00 interamente versato, iscritta al n. 16801 nell'elenco generale e al n. 19270 nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n. 385/1993, Società unipersonale soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo S.p.A., appartenente al "Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei gruppi Bancari, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al numero d'iscrizione, Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 01682080153;

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma sono certo, ha apposto, in mia presenza, la firma in fine ed a margine della scrittura privata che precede.

Milano, Via Col Moschin n. 16,
quattordici settembre duemilanove.

