



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

G. D. Dott. ssa [REDACTED]

Curatore Dott. DOMINIQUE ROLAND TAGNE WAFFO

R.F. 182/2019

CTU Geom. PAOLO GIANNINI

• • •

**Fallimento** [REDACTED]

• • •

**ALLEGATO 5 – ATTO DI PROVENIENZA**

• • •



REPERTORIO N. 52859

FASCICOLO N. 20103

523

Ina scritto all'ufficio  
PR.II. di Firenze  
il 12.9 2002 al  
N° 21602

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladue il giorno dieci del mese di settembre

(10/09/2002)

in Firenze, via XX Settembre n. 126,

Davanti a me Dr. [redacted] notaio in [redacted] ed iscritto nel

Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze Pistoia e Prato, non assistito

dai testimoni, per espressa, concorde rinunzia dei Componenti e mio con-

senso, sono presenti i Signori:

Quale Parte Venditrice:

- [redacted] capitale sociale

di Euro 2.100.000,00=, interamente versato, numero di iscrizione presso il

Registro Imprese di Napoli e codice fiscale, n.ro [redacted] in persona

del signor [redacted]

[redacted] domiciliato presso la sede della

società a quest'atto autorizzato in forza dei poteri a lui conferiti dal signor

[redacted]

[redacted] a mezzo di procura speciale ai rogiti del nota-

io [redacted] in data 5 luglio 2001, ivi registrata il 6 luglio

2001 con numero da assegnare, che, in copia autentica, trovasi allegata a

precedente mio atto del 10 settembre 2001, registrato a Firenze il 1° ot-

tobre 2001 al n.8398 ed ivi trascritto il 19 settembre 2001 al n.21155;

Quale Parte Acquirente:

- [redacted]

REGISTRATO A FIRENZE 3

IL 17/09/2002 AL N° 3776  
E. 357,33 (Precedente atto n° 135)

n. [REDACTED], capitale sociale di Euro 10.329,14=, interamente versato, numero

di iscrizione al Registro Imprese di Firenze e codice fiscale: [REDACTED]

in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante signor [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato presso la sede della società suddetta, a  
quant'appresso autorizzato in virtù dei vigenti patti sociali.

Comparenti della cui identità personale, poteri e qualifica io Notaio sono  
certo, cittadini italiani, e convengono e stipulano quanto segue.

Premesse le seguenti dichiarazioni:

Ai fini della commerciabilità dei beni giusta Legge 26 giugno 1990 n.165,  
nonchè in relazione ed ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47 (condono edili-  
zio), ai sensi delle disposizioni previste dal D.P.R. 445/2000, la parte ven-  
ditrice rende le seguenti dichiarazioni essendo stata da me avvertita dalle  
sanzioni penali previste dall'art. 76 del detto DPR, in caso di dichiarazione  
mendace:

a)- "il reddito dei beni immobili oggetto del presente atto non è stato di-  
chiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di pre-  
sentazione è scaduto alla data odierna in quanto bene strumentale per  
natura ricompreso nel patrimonio aziendale ex art. 40 DPR 917/86";

b)- "la costruzione del fabbricato originario di cui i beni immobili oggetto di  
questo atto sono porzioni è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre  
1967".

Lo stesso fabbricato è stato ristrutturato con Concessione Edilizia  
n.180/90 del 21 agosto 1990 e successiva Concessione Edilizia in Sanato-  
ria ai sensi dell'art.13 della legge 47/85, n. 123/96 del 3 maggio 1996.





Dichiara inoltre, sempre ai sensi dell'art.31 e seguenti della Legge 47/85, nonché ai sensi dell'art.39 della Legge 23.12.1994 n. 724, che non esistono difformità per le quali sia stato o sarà necessario chiedere concessione od autorizzazione in sanatoria alla competente Autorità o tali da ricadere nella disciplina degli stessi.

In data 11 aprile 1995 è stata presentata richiesta di certificato d'uso.

Tutto ciò premesso:

La società [REDACTED], come sopra rappresentata, cede e vende, in piena ed esclusiva proprietà, alla società [REDACTED] che, in persona del suo legale rappresentante, accetta ed acquista i seguenti beni immobili:

"Porzioni di fabbricato posto in Comune di Firenze, via Aretina n.171/A, e precisamente:

a) posto auto coperto di pertinenza del suddetto complesso immobiliare, sviluppatosi al piano interrato e più precisamente il sesto sulla sinistra, entrando nella seconda corsia coperta comune, provenendo dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, parti comuni da più lati, posto auto sub. 60, posto auto sub. 70, salvo se altri

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene risulta censito alla partita 1150653, in giusto conto, ed insiste nel foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 61, via Aretina n.167, piano 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, mq. 12, rendita catastale Euro 72,51 (settanta-due/51).

b) posto auto scoperto di pertinenza del suddetto complesso immobiliare,



526

sviluppanziesi al piano interrato e piú precisamente l'ottavo della fila sulla destra della corsia scoperta a comune, provenendo dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, parti comuni, posto auto sub. 97, posto auto sub. 99, salvo se altri

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene risulta descritto nel foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 98, via Aretina n.167, piano 1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, mq. 11, rendita catastale Euro 66,47 (sessantasei/47).

Detti beni meglio risultano rappresentati nelle planimetrie che, vidimate a norma di legge, si allegano al presente atto, rispettivamente sotto lettera "A" e "B". La parte acquirente dichiara di aver attentamente esaminato le planimetrie suddette e di averle riscontrate perfettamente conformi allo stato dei luoghi.

**PROVENIENZA:**

Detti beni sono pervenuti alla parte venditrice come segue: quanto al posto auto di cui alla lettera a), con atto di compravendita autenticato dal notaio ██████████ in data 19 dicembre 1996, registrato a Firenze il di 8 gennaio 1997 al n. 105 ed ivi trascritto il 18 gennaio 1997 al n. 1598; quanto al posto auto descritto al punto b), con atto di compravendita autenticato dallo stesso notaio ██████████ in data 20 dicembre 1995, registrato a Firenze il di 8 gennaio 1996 al n. 99, ivi trascritto il 17 gennaio 1996 al n. 1517. Ambedue gli atti sono stati confermati successivamente, ai sensi dell'art. 40, terzo comma della L. 47/85, con atto ricevuto dal notaio Teti in data 21 marzo 2000, registrato a Firenze il 10 aprile 2000 al n.

2448 e trascritto il 20 aprile 2000 ai nn. 8385-8386. \_\_\_\_\_

La vendita è convenuta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano i beni in oggetto e comprende annessi, connessi, affissi, infissi, diritti e servitù condominiali come per legge, consuetudine e destinazione, e quant'altro più in genere alla proprietà ed al possesso dei beni stessi si riferisce, niente escluso nè riservato e delle proprietà pro-quota condominiali di tutte le cose destinate ad uso comune, previste dall'art.1117 C.C. e di tutti i patti e condizioni derivanti e contenuti nei suddetti atti di provenienza autenticati dal notaio [REDACTED] e nel successivo atto di conferma ricevuto dal notaio [REDACTED]. \_\_\_\_\_

La parte acquirente, ancora proprietaria di altre unità immobiliari ad uso ufficio facenti parti del complesso immobiliare in oggetto, acquistate con mio atto del 10.09.2001 reg.to a Firenze il 1 ottobre 2001 al n.ro 8398 trascritto in data 19.9.2001 al n.ro 21155, prende atto ed accetta la circostanza che i posti auto da lei oggi acquistati costituiscono pertinenza dell'edificio di cui fanno parte, ai sensi dell'art.26 L.47/85. \_\_\_\_\_

Viene dato atto che tutto il complesso immobiliare è regolamentato dalle tabelle millesimali e dal regolamento condominiale che si trova allegato sotto lettera "E" ad atto autenticato dal notaio Licia Belisario in data 30 aprile 1995, registrato a Firenze il 18 aprile 1995 al n.1423 ed al quale si fa espresso riferimento. La parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare detto regolamento e le relative tabelle millesimale e si obbliga per sé e suoi aventi causa a rispettarli in ogni sua parte. In tale regolamento è contenuta una precisa elencazione delle cose e spazi di proprietà comune, delle servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, riguardanti l'uso



delle rampe di accesso alle autorimesse, ai posti macchina esterni, degli oneri reali e vincoli, gravanti su tutti i singoli beni nonché la ripartizione delle spese comuni.

Viene dato e preso atto, inoltre, che per la concreta realizzazione del fabbricato, fu stipulata una convenzione tra il Comune di Firenze e gli allora confinanti sul lato destro per concedere il diritto di posizionare aperture di vedute su porzione del confine destro, ex art. 36 del Regolamento Edilizio del Comune di Firenze, con atto autentificato dal notaio Licia Belisario in data 9 aprile 1990, registrato a Firenze il 30 aprile 1990 al n. 2552, ed ivi trascritto il 22 maggio 1990 al n. 9361.

La parte venditrice garantisce la piena, assoluta ed esclusiva proprietà e disponibilità dei beni venduti e la loro libertà da ipoteche (salvo quanto sarà detto in seguito), trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti o minacciate e da qualsiasi altro onere o vincolo comunque pregiudicevole.

Viene dato e preso atto che sulla totalità del complesso immobiliare di cui i beni in oggetto fanno parte, grava l'ipoteca n.2348 del 2 maggio 1991, a favore del Credito Fondiario e Industriale (FONSPA), per complessive Lire 45.900.000.000 (quarantacinquemiliardinovecentomilioni); con atto ricevuto dal notaio [redacted] in data 9 marzo 1995, il mutuo a garanzia

del quale venne concessa detta ipoteca fu frazionato in quote e l'ipoteca grava sui beni in oggetto per la quota n. 00081790/0121C di Lire 48.665.000 (quattromilionioctocentosessantaseimilacinquecento), pari ad Euro 25.133,37 (venticinquemilacentotrentatrè/27), di cui lire 18.024.000 (diciottomilioniventiquattromila), pari ad Euro 9.308,62 (novemilatrecentotto/62) di capitale originario per il posto auto di cui alla lettera a) e n.

0081790/0153C di Lire 27.029.000 (ventisettemilioniventinovemila), pari ad

Euro 13.959,31 (tredicimilanovecentocinquantanove/31), di cui lire

10.009.000 (diecimilioninovemila), pari ad Euro 5.169,22 (cinquemilacento-

sessantanove/22) di capitale originario per il posto auto al punto b). Ri-

guardo a quest'ultima quota, il Credito Fondiario ed Industriale spa ha rila-

sciato consenso alla sua cancellazione in data 11 luglio 2000; l'altra quota

verrà accollata dalla parte acquirente, come meglio specificato in seguito.

La parte venditrice è notiziata dell'obbligo ad essa facente carico, di infor-

mare l'Autorità di P.S. competente per territorio, conformemente al dispo-

sto di cui al D.L. 21 Marzo 1978 n.59.

Le parti si dichiarano a conoscenza che entro sessanta giorni dalla stipula

del presente atto, dovranno comunicare il trasferimento intervenuto al Co-

mune competente ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili.

Gli effetti giuridici della vendita decorrono da oggi; quelli economici pari-

menti dalla data odierna.

**PREZZO:**

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le parti convenuto ed

accettato in complessivi Euro 28.405,13 (ventottomilaquattrocentocin-

que/13), oltre IVA, il tutto a corpo e non a misura, che viene soddisfatto

nel modo seguente: quanto ad Euro 30.759,27 (trentamilasettecentocin-

quantanove/27), compreso l'IVA, la parte venditrice dichiara di avere pri-

ma d'ora ricevuto dalla parte acquirente; quanto ad Euro 3.326,89 (tremi-

latrecentoventisei/89), per capitale residuo dopo il pagamento della rata

scaduta il 3/6/2002, mediante accollo della sopradescritta quota di mutuo,

gravante sul posto auto descritto alla lettera a).



530

Della somma totale la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza liberatoria di pieno saldo con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Il presente atto è soggetto al regime tributario IVA e quindi alle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. La parte venditrice dichiara di avere emesso fattura in data 10/9/2002

Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della Parte acquirente che se le assume. *Se fatti, con esecuzione tra loro, mi*

*hanno dispensato dalle abusi degli allegati*

Quest'atto, interamente dattiloscritto da persona di mia fiducia, su sette facciate e porzione dell'ottava di due fogli resi bollati, è stato da me letto ai Componenti che, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono.

Bolli	21,26
Scritturati	8,00
Imposta	93,00
Rapporto	0,50
Imposta	1
Imposta	9,30
Imposta Registro	15,00
Copia Catasto	15,00
TOTALE E	162,06
	67

Allegato A) al

MOD. BN (CEU)

MODULARIO  
rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

531

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via ARETINA civ. 167

PIANO INTERRATO

Allegato "A"  
al Rep. 52859/20103



Percorso a comune

Stessa Ditta

POSTO  
AUTO  
COBERTO  
H. 245

Stessa Ditta

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 107  
n. 2094 sub. 61

RISERVATO ALL'UFFICIO



Allegato B) al

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

533

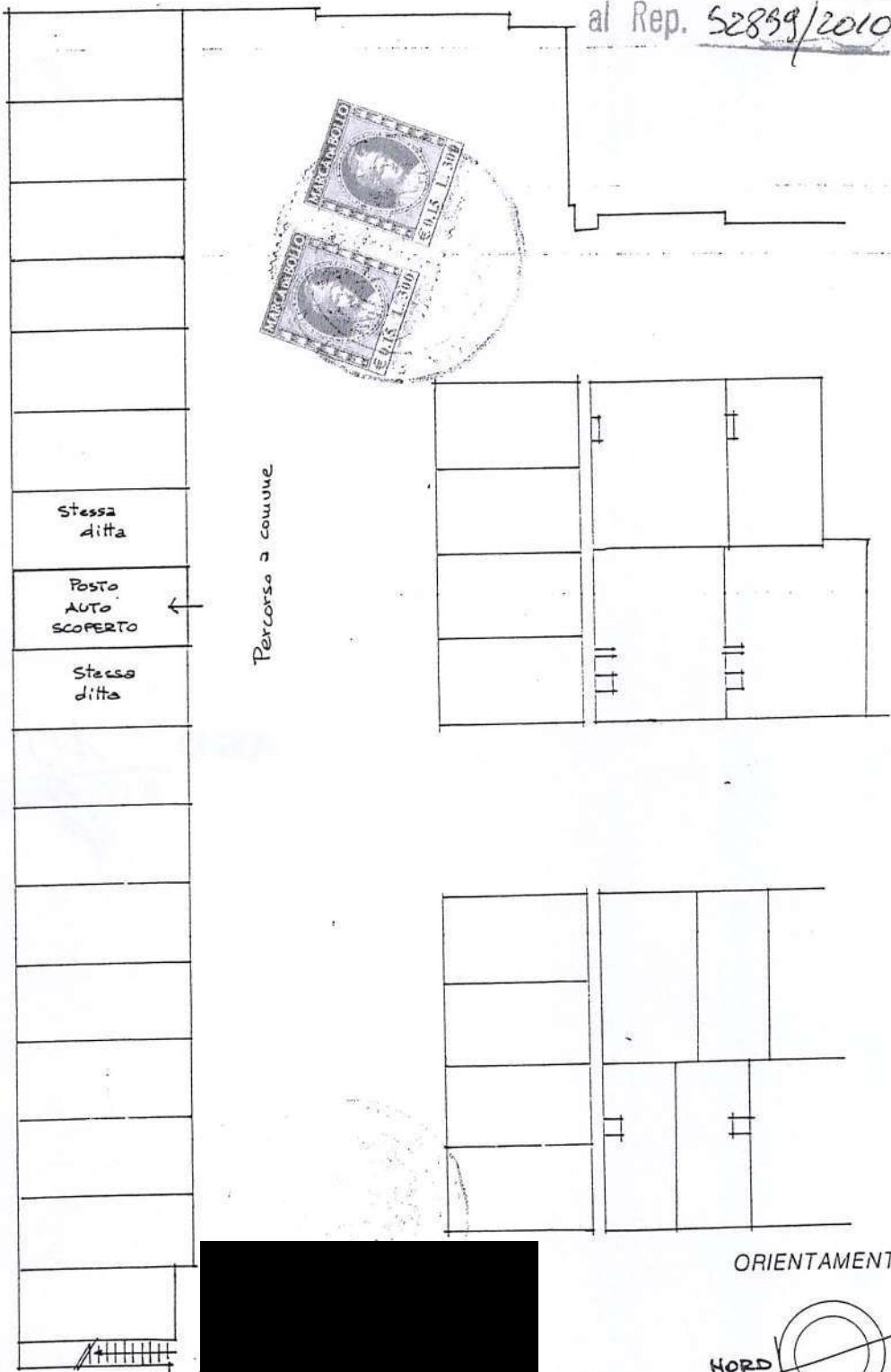
MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via ARETINA civ. 167

PIANO  
INTERBATO

Allegato "B"  
al Rep. 52839/20103



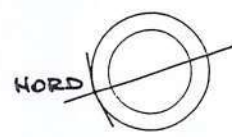
Stessa ditta

Posto  
AUTO  
SCOPERTO

Stessa  
ditta

Percorso a comune

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 107  
n. 2094 sub. 98

RISERVATO ALL'UFFICIO



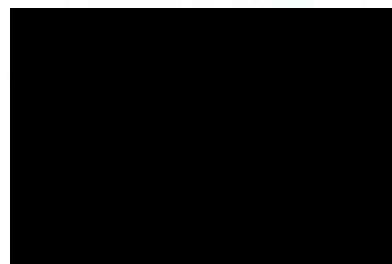
**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA**  
**ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE**  
**SOVRINTENDENZA DI**  
**FIRENZE**

La presente fotocopia, che consta di n° 10 fogli, oltre il presente, è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia in carta esente da bollo per uso applicazione leggi tributarie, ai sensi dell'art. 5 della Tabella "allegato B" al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

Si precisa che la copia fotostatica del modello planimetrico non riproduce le effettive misure.

Firenze, 16 GEN. 2020



BOLLETTA N° <u>72</u>
del <u>10-1-2020</u>
ESATTI € <u>40,50</u>





[REDACTED], non in proprio, ma quale Amministratore Unico della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED] del REA, partita IVA [REDACTED], a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale.

I quali convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO:

- che con atto di compravendita ricevuto dal notaio [REDACTED] [REDACTED] il 27 febbraio 1991 reg.to a Firenze il 19 marzo successivo al n.ro 2569 trascritto presso la locale Conservatoria dei RR.II. in data 29 febbraio 1991 al n.ro 4627 la società [REDACTED] ebbe ad acquistare dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] un edificio di vecchia costruzione situato in Firenze, via Aretina n.c.167 con destinazione industriale rappresentato al N.C.E. U. nel foglio di mappa 107/C dalle particelle 158 e 293;
- che per detto fabbricato era stata richiesta in data 29 luglio 1988 concessione edilizia per la sua trasformazione da "industriale" ad uso "produttivo, laboratori, uffici e magazzini" come da progetto n.ro 1399/88 redatto dall'arch. [REDACTED] e dall'arch. [REDACTED];
- che in data 21 agosto 1990 il Comune di Firenze ebbe ha rilasciato la concessione edilizia n.ro 180/90 per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso produttivo per laboratori, uffici, magazzini, con volumetria fuori terra di mc.





20.841, superficie coperta di mq.2108' volume integrato di mc.7.977;

- che detta concessione fu rilasciata, oltre alle condizioni generali per le concessioni edilizie, alla condizione che ai sensi dell'art.26 della legge 47 del 28.2.1985 i parcheggi costituissero pertinenza dell'edificio;

- che per la concreta realizzazione del fabbricato oggetto della detta concessione con la possibilità di aprire vedute su porzione del confine destro, è stata stipulata una convenzione con i confinanti del lato destro signor [REDACTED]

[REDACTED] - Fabbriche riunite cemento [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] secondo il disposto dell'art.36 del Regolamento Edilizio del comune di Firenze con atto autenticato dal notaio [REDACTED] in data 9 aprile 1990 reg.to a Firenze il 30 aprile successivo al n.ro 2552 trascritto presso la Conservatoria il 22 maggio 1990 al n.ro 9361;

- che successivamente, detta concessione, a seguito del sopra citato atto Vannozzi e più precisamente in data 29 maggio 1991 fu volturata a nome della società [REDACTED];

- che i lavori furono iniziati in data 10 aprile 1991 previa comunicazione al Sindaco del Comune di Firenze in data 9 aprile 1991 e sono stati ultimati in data 17 novembre 1994 come da cartolina di fine lavori spedita sempre al Sindaco del Comune di Firenze dalla direzione lavori a mezzo raccomandata

A.R. in data 17 novembre 1994;

- che in precedenza e precisamente in data 15 novembre 1994 con protocollo n.ro 1601/94 sono state presentate al Sindaco del Comune di Firenze varianti in corso d'opera realizzate ai sensi dell'art.15 della citata legge 47/85;
- che tali varianti riguardano le seguenti opere:
- a) variazione minime di un piccolo numero di aperture interne;
  - b) variazioni minime di un piccolo numero di aperture nelle pareti di tamponamento interne alle logge;
  - c) variazioni minime di alcuni divisori interni;:
  - d) altre varianti sul numero e la posizione di alcuni gradini delle rampe scale;
  - e) varianti alle pareti trasversali del corpo di fabbrica ortogonale a Via Aretina sono dovute all'introduzione di un giunto sismico dello spessore massimo di cm 20 introdotto per motivi strutturali nel progetto esecutivo e quindi successivamente al progetto di massima approvato e concessionato (il giunto sismico è stato indicato in tutte le planimetrie delle sovrapposizioni con la scritta "giunto sismico");
  - f) correzione per alcuni errori grafici presenti nelle tavole di progetto approvato dovuti alle oggettive difficoltà di rilevazione dell'edificio preesistente nei punti di aderenza agli edifici confinanti;
- che le varianti interne in corso d'opera sopra indicate,





essendo comunque di modesta entità, sono conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non comportano aumento del numero delle unità immobiliari, nè aumento della superficie utile complessiva, nè variazioni di destinazione d'uso, nè variazioni della sagoma dell'edificio;

- che in data 29.07.1989 fu presentato al Comando Provinciale VV.FF. di Firenze domanda volta all'ottenimento del Nulla Osta Preventivo prevenzione incendi e che il medesimo fu rilasciato in data 4.11.1989 protocollo nr. 10272/4085 a condizione che fossero integralmente osservate le norme previste dalla Circolare del Ministero degli Interni n.ro 68 del 25.11.1969 e successive modifiche e integrazioni, ed nel D.M. del 1.2.1986;

- che in data 22.03.1993 fu presentata al Comando Provinciale VV.FF. di Firenze la documentazione tecnica relativa al progetto di cui sopra e che il Comando Provinciale ha rilasciato parere favorevole a condizione, per quanto precisato nella documentazione tecnica prodotta, fossero integralmente osservate le norme di sicurezza di cui al D.M. del 1.2.1986. In particolare il posizionamento della controsoffittatura fosse tale da garantire per il locale una altezza non inferiore a mt.2,40. Fosse installato un terzo idrante in corrispondenza del vano di accesso alla scala utilizzata come uscita di sicurezza. L'impianto idrico antincendio fosse dotato di attacco per i mezzi dei Vigili del Fuoco da installare all'esterno

in posizione ben visibile e facilmente accessibile;

- che i lavori sono stati eseguiti in conformità alle prescrizioni impartite e sopra descritte;

- che pertanto il complesso immobiliare sopra descritto risulta conforme alla normativa urbanistica vigente nonché a quella relativa alla Prevenzione Incendi ed alle disposizioni previste dalla succitata Legge 47/85 anche se alla data odierna il Comune di Firenze non ha rilasciato Concessioni ai sensi dell'art. 15 della Legge 47/85;

- che in data 5.10.1993 n. 39004 è stato eseguito il collaudo statico delle opere in cemento armato del fabbricato in oggetto e il relativo verbale di collaudo è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Firenze il 27.10.1993;

- che a seguito della sopra citata concessione Edilizia con relative varianti è stato edificato il seguente complesso immobiliare posto in Firenze, via Aretina 167, 169 e 171 suddiviso in tre corpi di fabbrica e più precisamente:

A) Corpo di fabbrica composto da tre laboratori e ventinove uffici parallelo alla Via Aretina suddiviso in sei piani fuori terra più un piano di soffitte praticabili, servito da due scale, una delle quali e più precisamente quella a sinistra guardando la facciata si ferma al piano quinto, mentre l'altra, quella a destra, prosegue fino alla copertura, avendo la funzione di collegamento ai locali tecnici sulla copertura.

Parallelamente ad ogni scala si trova un ascensore oleodina-





mico, che collega tutti i piani fuori terra fino al quinto, mentre le soffitte, sono collegate esclusivamente ad ogni singolo locale (ufficio) del piano quinto mediante scale interne.

I due vani scala sono congiunti a tutti i piani, escluso il quinto, da un corridoio che permette anche l'ingresso ai vari uffici.

L'ingresso ai quattro uffici del piano quinto avviene dallo sbarco delle scale (due per ognuna di esse).

Il piano terra lungo la via Aretina e la rampa di accesso al piano scantinato, ortogonale alla stessa, è circondato da una galleria della profondità di circa mt. 3 e con altezza fino all'intradosso del solaio di calpestio del piano secondo. La sopra citata galleria ha anche la funzione di collegamento con gli altri edifici a livello del piano terreno;

B) Corpo di fabbrica suddiviso in un laboratorio e 27 uffici, ortogonale alla Via Aretina ed al fabbricato A), composto di sei piani fuori terra oltre al piano soffitte praticabili.

Il piano terreno viene attraversato da una rampa che permette l'accesso al piano seminterrato; detta rampa risulta essere parallela all'edificio stesso. Il fabbricato in questione è servito da una sola scala e da due ascensori oleodinamici, detti ascensori raggiungono il piano quinto, come precisato nella descrizione dell'edificio A) mentre le soffitte praticabili al piano sesto sono collegate esclusivamente ad ogni

ufficio del piano sottostante (quinto) mediante scale interne.

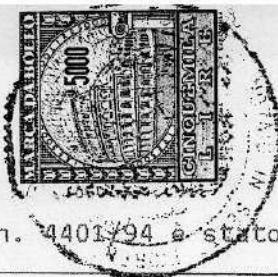
Nella porzione di edificio, parallela alla via di accesso ed ortogonale alla via Aretina, si trovano otto uffici duplex di cui quattro con accesso dall'ingresso al piano primo ed i restanti quattro dal piano terzo.

Gli ingressi al piano primo sono collegati al piano secondo e quelli al piano terzo sono collegati al quarto a mezzo di scale interne. Al piano terreno si trova una scala che permette l'accesso al piano seminterrato e che costituisce l'unico collegamento percorribile fra il piano terreno e i tre corpi di fabbrica sovrastanti (A, B e C);

C) Corpo di fabbrica suddiviso in quattro laboratori e compreso fra l'edificio A), l'edificio B) ed il piazzale scoperto lato ferrovia.

Detto corpo di fabbrica è composto da un piano fuori terra avente accesso da un cortile interno raggiungibile dalla rampa o dalla galleria attraverso il sopracitato edificio B). Al piano seminterrato, sottostante l'intera proiezione dei tre corpi di fabbrica A), B) e C), si accede dalla scala che si diparte dal piano terreno dell'edificio B) nonchè da una scala ad uso esclusivo del laboratorio posto al piano terra dell'edificio C) Nord-Est, ma principalmente anche dal piazzale scoperto posto fra l'edificio e la ferrovia (questo piano non è servito da nessun ascensore);





che con protocollo n. 4401/94 è stato presentato all'U.T.E.

di Firenze tipo mappale firmato dal geom. [REDACTED] al fi-

ne di sopprimere le particelle che originariamente rappresen-

tavano il vecchio fabbricato con l'area pertinenziale (parti-

celle 158 e 293) ed inserire la nuova particella derivata da

detto tipo mappale (particella 2094); \_\_\_\_\_

- che in data 25.11.1994 con protocollo n. 129725 è stata

presentata all'U.T.E. di Firenze, sempre a firma del geom.

Aldo Pacenti, richiesta di accampionamento di nuova costru-

zione per l'intero complesso immobiliare (corredata di schede

planimetriche in scala 1:200 e relativo modello D, elaborato

planimetrico, mod 1/N parte 1 e parte 2); \_\_\_\_\_

- che a seguito di detta richiesta è stata attribuita dal-

l'U.T.E. di Firenze la partita n. 132630 ove figura intesta-

taria al giusto conto la ditta [REDACTED] nel

foglio di mappa 107 particella 2094; \_\_\_\_\_

- che detta partita risulta composta da n. 168 subalterni

(fra locali ad uso ufficio, laboratori e posti auto coperti e

scoperti); \_\_\_\_\_

- che per quanto concerne le parti comuni non censibili è

stata attribuita la partita catastale 132630/A con la seguen-

te rappresentazione catastale: foglio di mappa 107 particella

2094 subalterni; \_\_\_\_\_

169 (percorso carrabile piano interrato e terreno, a comune

fra i subalterni dal n.ro 1 al n.ro 168); \_\_\_\_\_

170 (autoclave piano interrato a comune fra i subalterni dal n.ro 1 al n.ro 168); \_\_\_\_\_

171 (locale fosse biologiche piano interrato a comune fra i subalterni dal n.ro 106 al n.ro 168); \_\_\_\_\_

172 (locale tecnico piano interrato a comune fra i subalterni dal n.ro 1 al n.ro 168); \_\_\_\_\_

173 (locale motori ascensori piano interrato a comune fra i subalterni 113, 114, 115, 116, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162); \_\_\_\_\_

174 (locali motori ascensore piano interrato a comune fra i subalterni 113, 114, 115, 116, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 135, 137, 1328, 139, 140, 141, 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 163, 164); \_\_\_\_\_

175 (locale tecnico motore ascensore piano interrato a comune fra i subalterni 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 132, 133, 134, 135, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 158, 159, 160, 165, 166, 167, 168); \_\_\_\_\_

176 (uscita di sicurezza piano interrato e terreno a comune fra i subalterni dal n.ro 1 al n.ro 168); \_\_\_\_\_

177 (vano scala più ascensore piano terra e primo a comune fra i subalterni 113, 114, 115, 116, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 161, 162); \_\_\_\_\_

178 (vano scala più ascensore piano terra primo, secondo,



terzo, quarto, quinto e sesto) a comune degli stessi subal-  
 terni di cui al sub.177 oltre subalterni 163 e 164);

**179** (giardino pensile piano terreno a comune fra i subalterni  
 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112);

**180** (vano scale ascensore piano terreno e primo a comune fra  
 i subalterni 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 132,  
 133, 134, 135, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 158,  
 159, 160, 165, 166, 167, 168);

**181** (corridoio piano primo a comune fra i subalterni 113,  
 114, 115, 116);

**182** (corridoio piano primo a comune fra i subalterni 117,  
 118, 119, 120);

**183** (vano scala più ascensore piano secondo, a comune fra i  
 subalterni 125, 126, 127, 128, 129, 130, 136, 137, 138, 139,  
 140, 141, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 161, 162);

**184** (corridoio piano secondo a comune fra i subalterni 125,  
 127, 128, 129, 130);

**185** (vano scala più ascensore piano secondo) a comune fra i  
 subalterni 132, 133, 134, 135, 143, 144, 145, 146, 147, 148,  
 149, 150, 158, 159, 160, 165, 166, 167, 168);

**186** (vano scala più ascensore piano terzo, a comune fra i su-  
 balterni 136, 137, 138, 139, 140, 141, 151, 152, 153, 154,  
 155, 156, 161, 162);

**187** (vano scala più ascensore piano terzo, a comune fra i su-  
 balterni 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 158, 159,

160, 165, 166, 167, 168);

188 (corridoio piano terzo, a comune fra i subalterni 137, 138, 139, 140, 141);

189 (corridoio piano terzo, a comune fra i subalterni 143, 144, 145, 146);

190 (vano scala più ascensore piano quarto, a comune fra i subalterni 151, 152, 153, 154, 155, 156, 161, 162);

191 (vano scala più ascensore piano quarto, a comune fra i subalterni 158, 159, 160, 165, 166, 167, 168);

192 (corridoio piano quarto, a comune fra i subalterni 151, 153, 154, 155, 156);

193 (vano scala più ascensore piano quinto, a comune fra i subalterni 161, 162);

194 (vano scala più ascensore piano quinto, a comune fra i subalterni 165, 166, 167, 168);

195 (locale tecnico refrigerazione piano sesto, a comune fra i subalterni 113, 114, 115, 116, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 161, 162, 163, 164).

Premesso inoltre, che nelle condizioni generali allegate alla Concessione Edilizia n. 180/90, la superficie destinata a parcheggi costituisce pertinenza dell'edificio ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85, si precisa che detta superficie è maggiore di quella prevista dagli standards urbanistici; pertanto non sussiste nessun impedimento alla vendita o alla



locazione del posto auto o garages in eccedenza ai detti standards.

Tutto ciò premesso:

e da aversi quale parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

La Società: [REDACTED], come sopra rappresentata, dichiara di vendere, così come cede, vende e trasferisce:

alla società [REDACTED] che, come sopra rappre-

sentata, accetta ed acquista; *in Firenze, via Curtius 167;*

"posto auto coperto al piano seminterrato e più precisamente il quinto sulla destra del percorso comune, più vicino alla rampa di accesso esterna, percorrendolo dall'esterno verso l'interno.

Confini: sub. 72 di prop. ALMATEC e sob. 60 di residua prop.

Ditta venditrice, s.s.a a Nord; sub 70 prop. Galantini a Sud;

percorso comune a Est; sub. 61 prop. Ditta venditrice, s.s.a.

e scala comune di accesso al piano terreno ad Ovest.

Al N.C.E.U del Comune di Firenze l'unità immobiliare in og-

getto trova corrispondenza alla partita 132630, in giusto

conto, nel foglio di mappa 107, particella 2094, sub. 71,

zc.2, cat. C/6. cl. 6, mq. 22, R.C. 257.400=; il tutto come

da richiesta di accampionamento prot. n. 129725/94, meglio

indicata in premessa.

Quanto sopra meglio risulta rappresentato nella planimetria

che, vidimata a norma di legge, si allega al presente atto,

sotto lettera "B".

La parte acquirente dichiara di aver attentamente esaminato le planimetrie suddette e di averle riscontrata perfettamente conformi allo stato dei luoghi.

Il signor Cattarin Luciano, non in proprio ma quale procuratore della Soc. [REDACTED], ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ed ai sensi della Legge 23 dicembre 1994 n.ro 724, nonché ai sensi dell'art.3 comma 13 ter della Legge 26 giugno 1990, n.165, nonché in ordine all'art.4 della Legge 4 gennaio 1968 n.ro 15, consapevole della responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara:

- che il reddito fondiario degli immobili in oggetto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la quale, alla data odierna, è scaduto il termine di presentazione in quanto trattasi di beni strumentali per l'esercizio dell'impresa ovvero beni alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa così come stabilito dal D.P.R. 917/86 comma 1 dell'art.57,

- che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in conformità della concessione edilizia n.ro 180 rilasciata dal Sindaco del Comune di Firenze in data 21 agosto 1990 e successiva variante in corso d'opera presentata al Sindaco di Firenze in data 15 novembre 1994 con protocollo n.ro 1601/94 in applicazione del disposto



dell'art.15 della succitata Legge 47/85;

- che, all'epoca della costruzione, detta concessione, non era decaduta, nè revocata, nè annullata, o dichiarata inefficace;

- che i lavori sono stati terminati in data 17 novembre 1994, giusta comunicazione effettuata a mezzo raccomandata a.r. del 17 novembre 1994;

- che successivamente l'immobile non è stato oggetto di lavori, interventi edilizi o cambi di destinazione che avrebbero necessitato di licenze, concessioni o autorizzazioni;

- che pertanto lo stesso è regolare sotto il profilo edilizio urbanistico;

- che nelle condizioni generali allegate alla concessione edilizia 180/90 la superficie destinata a parcheggi costituisce pertinenza dell'edificio ai sensi dell'art.26 della Legge 47/85 si precisa che detta superficie è maggiore di quella prevista dagli standard urbanistici pertanto non sussiste nessun impedimento alla vendita o alla locazione dei posti auto o garages in eccedenza ai detti standard.

Il presente atto viene stipulato ai seguenti patti e condizioni:

1) Ad essa parte venditrice il fabbricato oggetto della ristrutturazione con le aree pertinenziali e di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto pervenire come meglio precisato in premessa.

2) Le unità immobiliari come innanzi descritte vengono trasferite con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, azioni e ragioni, usi e servitù attive, adiacenze e pertinenze, perfettamente ultimate e rifinite a regola d'arte e così con tutto quanto è solito andare e stare con le cose dette, nulla escluso nè eccettuato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e con promessa della parte venditrice di rilevazione in ogni caso di evizione e molestia a norma di legge.

Sono altresì comprese nella presente compra vendita, pro quota, tutte le parti dello stabile considerate comuni per legge e per consuetudine.

Si da e si prende atto che tutto il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni con il presente atto compra vendite è regolamentato dalle tabelle millesimali e dal regolamento condominiale che trovasi allegato all'atto autenticato dal notaio [REDACTED] in data 30.3.1995, reg.to a Firenze il 18 aprile 1995 al n.ro 1423 e trascritto in data 28 aprile 1995 al n.ro 7652.

Le parti acquirenti, dichiarano di ben conoscere ed accettare detto regolamento e tabelle millesimali, obbligandosi per sé e loro aventi causa a qualsiasi titolo a rispettarli in ogni sua parte in quanto lo stesso disciplina la comproprietà, l'uso e l'amministrazione dei beni comuni fra tutti i condomini.



In tale regolamento, è contenuta una precisa elencazione delle cose e spazi di proprietà comune, delle servitù attive e passive, (riguardanti l'uso delle rampe di accesso alle autorimesse, ai posti macchina esterni), apparenti e non apparenti, degli oneri reali e vincoli, gravanti su tutti i singoli beni nonché la ripartizione delle spese comuni.

Inoltre la società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva il diritto di dare incarico per l'amministrazione condominiale di tutto il fabbricato a persone o Enti di propria fiducia, dietro equo compenso, quale mandataria di tutti i condomini fino a quando non saranno state completate tutte le vendite delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso in oggetto e comunque per un periodo di tempo non superiore ai trenta giorni successivi all'assemblea nella quale sarà presentato il rendiconto del primo esercizio di gestione.

3) Dichiaro la parte venditrice di non essere in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata e che le dette porzioni di immobile sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, libere altresì da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni e servitù passive e da ogni altro onere reale in genere che ne possa comunque diminuire la proprietà e la libera disponibilità e come tale le garantisce.

Il tutto ad eccezione:

di quanto precisato nel presente atto <sup>4</sup> e nel regolamento al-

1  
legato;

- di quanto previsto nella convenzione stipulata tra il Comune di Firenze, il Signor Seravalli Giovanni e la Soc. Italcementi - Fabbriche Riuniti Cemento SPA e meglio indicata in premessa;

- degli oneri derivanti dallo stato di proprietà condominiale in cui si trova il fabbricato;

- della iscrizione ipotecaria a favore del Credito Fondiario SPA di lire 45.900.000.000.= (quarantacinquemiliardinovecentomilioni) di cui lire 17.000.000.000.= (diciassettemiliardi) capitale, gravante l'intero complesso immobiliare eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 2 maggio 1991 al n.ro 2348 di reg.part. in ordine ad atto di mutuo rogato dal Notaio [redacted] in data 23 aprile 1991 rep.27747/2967 registrato a Napoli il 29 aprile 1991 al n.ro 5002 e successivi atti di erogazione e quietanza ai rogiti notaio [redacted] in data 24 agosto 1993 rep.30417 registrato a Napoli il 3 settembre 1993 al n.ro 5596 ed annotato a Firenze il 20 dicembre 1993 ai n.ri 28028/5003 ed in data 12 maggio 1994 repertorio n.ro 33547 registrato a Napoli il 1 giugno 1994 al n.ro 4361 ed annotato a Firenze il 13 settembre 1994 ai nn.22886/3387, nonchè atto di erogazione, quietanza e frazionamento in data 9 marzo 1995 repertorio 35667/5424 registrato a Napoli il 16 marzo 1995, ed annotato a Firenze il 5.4.1995 al n.ro 2000.



Pertanto sulla unità immobiliare oggetto del presente atto  
grava la seguente quota di mutuo: \_\_\_\_\_

n.ro 00081790/0130C di lire 48.689.000.= (quarantottomilio-  
niseicentottantanovemila) di cui lire 18.033.000.= (diciot-  
tomilionitrentatremila) per capitale originario, <sup>2</sup>oggi resi-

duato per normale ammortamento a lire 15.786.088.= (quindici-  
milionisettecetotantaseimilaottantotto) <sup>3</sup> dopo il pagamento/

- della trascrizione registro particolare n.ro 1050 del 18  
gennaio 1983 inerente la convenzione stipulata fra l'Azienda  
Autonoma delle Ferrovie dello Stato e la Soc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in dipendenza dell'atto Fedele Sicurezza  
del 13 dicembre 1982 rep.205. \_\_\_\_\_

Si da e si prende atto che la soc. \_\_\_\_\_,  
come sopra rappresentata, con il sopra citato atto Vannozi,  
si era impegnata, per se ed aventi causa a non destinare  
l'allora erigendo fabbricato a struttura turistica ed alber-  
ghiera di alcun genere. \_\_\_\_\_

4) La società venditrice dichiara e garantisce che i beni og-  
getto del presente atto sono stati costruiti e rifiniti a  
perfetta regola d'arte, con materiali ed impianti di buona  
qualità, con rispetto dei diritti dei terzi e confinanti, in  
conformità alla prescritta concessione; assume pertanto, le  
responsabilità e presta le garanzie che per legge fanno cari-  
co al costruttore ed all'appaltatore, impegnandosi altresì a  
presentare, richiedere ed ottenere dal Comune di Firenze l'a-

gibilità e l'abitabilità delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio;

5) Il prezzo della presente compra vendita è stato convenuto tra le parti in lire *Trentacinquemilioni*

(35.000.000)

oltre I.V.A..

Detto prezzo viene pagato nel seguente modo:

- quanto a lire *16.967.000 (sedici milioni novecento sessanta settemila)*

sono state pagate in precedenza alla stipula del presente atto dalla soc. [redacted] alla società venditrice:

- quanto a lire *18.033.000 (diciotto milioni trecento trentamila)*

la società acquirente, dichiara di accollarsi così come si accolla l'intera quota n.ro 00081790/0130C del mutuo sopra citato e pertanto elegge domicilio presso la Segreteria del Comune di Firenze.

Stante l'integrale pagamento del prezzo la società venditrice rilascia alla parte acquirente, ampia e finale quietanza di saldo dichiarando di niente altro avere e pretendere e domandare per i titoli tutti di cui al presente atto e rinunciando alla iscrizione della ipoteca legale esonera da ogni responsabilità il Competente Conservatore dei Registri Immobiliari.

6) Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono da oggi; quelli economici *periscono dalla*



dato odierno.

7) Le spese del presente atto e sue consequenziali fanno carico alla società acquirente che se le assume, richiedendo l'applicazione al presente atto delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa trattandosi di cessione soggetta ad I.V.A. con obbligo di rivalsa.

La Società venditrice dichiara di aver provveduto all'obbligo della fatturazione a norma di legge.

8) Le spese tecniche e quelle relative al D.P.R. 26 ottobre 1972 n.ro 643 fanno carico alla Società venditrice che si obbliga a pagare la relativa imposta se ed in quanto dovuta.

(1) dele "e nel regolamento allegato"  
 (2) dele "ogni" (3) adde "della rete Kadde-  
 ta il 1°/12/1996 che rimane a carico  
 della Società Venditrice"

Ne possiede le tre ed affranca-  
 te.

REPERTORIO N. 44.582

FASCICOLO N. 14.514

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dott. [redacted] notaio in [redacted]

[redacted] ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili

Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato che i signori: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_   
ivi domiciliato in via \_\_\_\_\_ non in proprio ma   
quale procuratore speciale della Società \_\_\_\_\_   
\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ capitale   
sociale lire 90.000.000.= (novantamiloni) interamente versa-   
to, iscritta presso il Tribunale di Firenze al n.ro \_\_\_\_\_ del   
Registro Società, nonché presso la C.C.I.A.A. di Firenze al   
n.ro \_\_\_\_\_ del Registro Ditte, codice fiscale \_\_\_\_\_,   
partita iva 02151320484, in ordine a procura speciale ai ro-   
giti del notaio \_\_\_\_\_ del 5 settembre 1996,   
repertorio n.ro 72056; \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, re-   
sidente a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ non in proprio, ma quale Amminise-   
de in \_\_\_\_\_, iscritta al n. \_\_\_\_\_   
del REA, partita IVA \_\_\_\_\_;

della cui identità personale, poteri e qualifica io notaio   
sono certo, hanno firmato il suesteso atto in calce, a margi-   
ne e il relativo allegato alla mia presenza, previa rinunzia   
fra loro d'accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei   
testimoni, e previa ammonizione da me fatta alla parte di-   
chiarante, sulle comminatorie previste dall'art. 26 della   
Legge 4.1.1968 n.15 - essendo le dichiarazioni come in atto   
rese dalla parte venditrice ex Legge 165/90 e 47/85 - state



effettuate ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 di detta  
Legge.

Firenze, via XX settembre n. 126, ventidue novembre milleno-  
vecentonovantasei (22.11.1996).



Bolli	120000
Scritture	23000
Oneri	240000
Imposta	500
Cassa	-
I. Archivi	24000
Copie Registro	24000
Copie Contratti	24000
TOTALE	4455500



237 A

al n. 44582/14514

REPERTORIO N. 72056

REPUBBLICA ITALIANA

PROCURA SPECIALE

Il *cinque* settembre millenovecentonovantasei,  
in Napoli, nel mio studio, alla Via dei Mille n.16

5 SETTEMBRE 1996

Innanzi a me Dottor [redacted] Notaio residente  
in [redacted] con studio alla [redacted], i-  
scritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti  
di Napoli, Torre Annunziata e Nola, senza assistenza  
di testimoni cui la parte comparente col mio assenso  
rinunzia

SI COSTITUISCE

il dott. [redacted]  
[redacted]  
[redacted], il quale interviene al presente atto  
non in proprio ma quale Amministratore Unico e lega-  
le rappresentante della Società [redacted]  
[redacted] con Sede in [redacted], Ca-  
pitale 90.000.000 interamente versato, iscritta alla  
Cancelleria del Tribunale di Firenze al n. [redacted]  
del Registro Società, Codice Fiscale [redacted].  
Della cui identità personale, qualifica e poteri io  
Notaio sono certo, essendome accertato nei modi di  
Legge, Società con sede in Italia.



Il Comparente, nella qualità, mi richiede di ricevere il presente atto in forza del quale dichiara di nominare, così come nomina e costituisce per suoi procuratori speciali, con firma disgiunta, i signori:

[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] ivi domiciliato [REDACTED], e

[REDACTED] nato a [REDACTED]  
[REDACTED], domiciliato in [REDACTED]

[REDACTED] alla Via [REDACTED] affinché in nome, conto, vece ed interesse di essa Società mandante, vendano a chicchessia e per il prezzo che crederanno opportuno, tutti i diritti ad essa Società mandante spettanti sulla porzione di immobile sito nel Comune di Firenze alla Via Aretina n.167:

- posto auto coperto al piano seminterrato distinto con il numero interno 71, identificato in Catasto con mappale 2094 sub 71 del foglio 107, Cat.C/6.

All'uopo vengono conferite ai nominati procuratori tutte le necessarie facoltà in modo che non si possa mai opporre ai medesimi mancanza o imprecisione di poteri.

Onde essi potranno intervenire nel relativo atto notarile di vendita e sottoscriverlo; convenire il prezzo, riscuoterlo e rilasciare quietanza; accorda-

re dilazioni al pagamento o dichiarare essere stato  
il prezzo già pagato; fare descrivere l'immobile con  
i relativi confini e con tutte le caratteristiche  
catastali; prestare ogni garanzia a favore della  
parte acquirente dichiarando che il bene è libero da  
ipoteche e da ogni altro vincolo pregiudizievole o  
dare atto degli oneri, vincoli ed ipoteche, sullo  
stesso gravanti;  
consentire l'eventuale accollo della o delle quote  
di mutuo gravanti sulle dette porzioni di immobile;  
consentire trascrizioni, volture e rettifiche cata-  
stali; costituire servitù attive e passive, diritti  
reali limitati e obbligazioni reali; immettere la  
parte acquirente nel possesso ovvero disciplinare le  
modalità ed i termini dell'immissione in possesso;  
convenire patti, condizioni e clausole di stile e di  
uso; fare ogni dichiarazione di rinuncia all'ipoteca  
legale.

I procuratori, come sopra nominati, restano autoriz-  
zati a presentare e sottoscrivere denunce relative  
alla Legge 28 febbraio 1985, n.47, all'articolo 18  
del D.P.R. 26 ottobre 1972, n.643, all'articolo 3  
comma 13 ter della Legge 26 giugno 1990, n. 165, ed  
ai sensi dell'articolo 4 Legge 4 gennaio 1968, n.15,  
nonchè sottoscrivere dichiarazioni in ordine ad even-



240

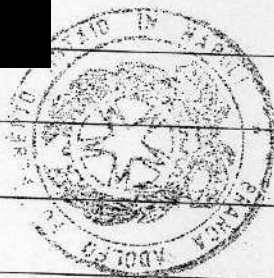
tuali ulteriori disposizioni di Legge.

In breve i mandatari ai fini di questo mandato vengono investiti di ogni necessaria facoltà per l'espletamento del presente incarico, ritenendo per rato e valido il loro operato.

Il tutto da esaurirsi in unico contesto.

Atto da me Notaio letto alla parte costituita, che l'approva.

In parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione ed in parte scritto da me Notaio su un foglio di cui occupate *Tu* facciate per intero oltre la presente.

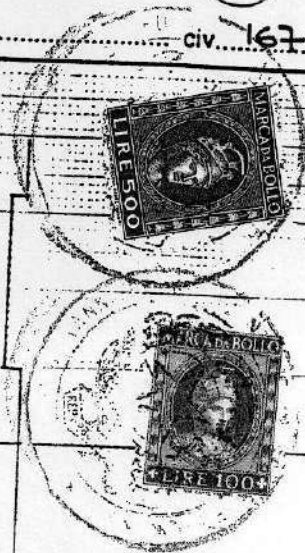
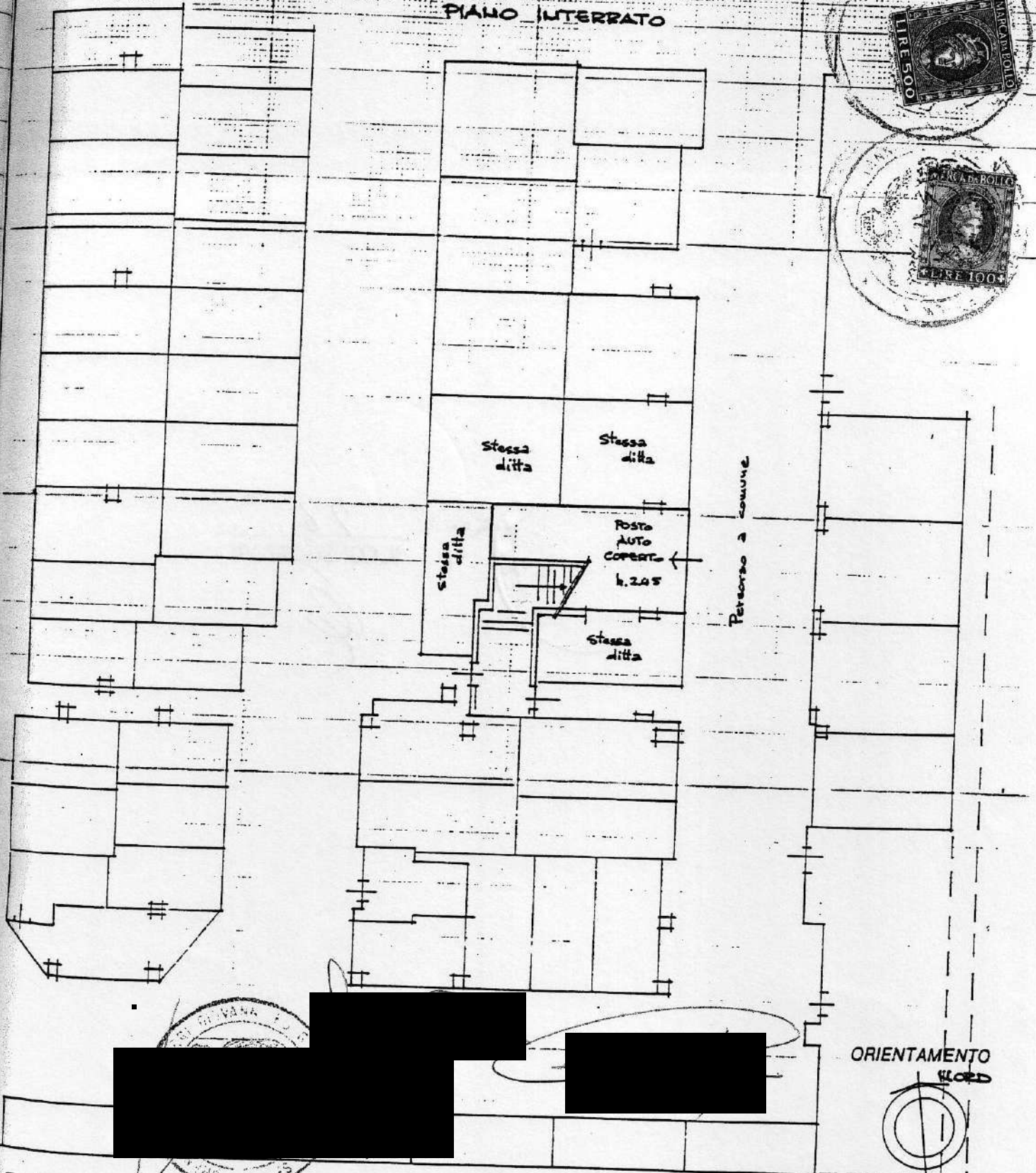




Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via ARETINA

civ. 167

PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 107  
 n. 2094 sub. 71

RISERVATO ALL'UFFICIO





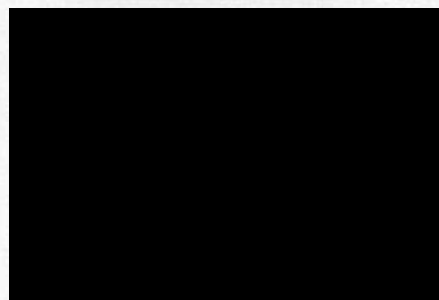
**MINISTERO DELLA GIUSTIZIA  
ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE  
SOVRINTENDENZA DI  
FIRENZE**

La presente fotocopia, che consta di n° 28 fogli, oltre il presente, è conforme all'originale esistente presso questo Archivio.

Si rilascia in carta esente da bollo per uso applicazione leggi tributarie, ai sensi dell'art. 5 della Tabella "allegato B" al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642.

Si precisa che la copia fotostatica del modello planimetrico non riproduce le effettive misure.

Firenze, 16 GEN. 2020



BOLLETTA N° <u>74</u>
del <u>10-1-2020</u>
ESATTI € <u>67,50</u>

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno dodici del mese di aprile

12 aprile 2006

In [redacted], via Antonio [redacted], presso una Filiale della [redacted].

Dinanzi a me Dottoressa [redacted] Notaio in [redacted] iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono personalmente comparsi i signori:

- [redacted] nato a [redacted], domiciliato presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto e porlo in essere non in proprio ma in rappresentanza nella sua qualità di Procuratore della "[redacted]", con sede legale in [redacted] via [redacted] n. [redacted] capitale sociale di euro 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00) interamente versato, con codice fiscale - partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Napoli [redacted] nell'esercizio dei poteri al medesimo conferiti dall'Amministratore Unico in carica signor [redacted] nato a [redacted], in forza di atto ricevuto dal Notaio [redacted] di [redacted] il 17 novembre 2005 al Rep. 102575/24887 registrato a Napoli l 11 21 novembre 2005 al numero 8857/1 che, in copia conforme, io Notaio allego al presente atto sotto lettera "A", onde formarne parte integrante e sostanziale

**PARTE VENDITRICE**

- [redacted] nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto e porlo in essere non in proprio ma in rappresentanza nella sua qualità di Amministratore Unico in carica della "[redacted]" con sede legale in Firenze via Aretina n.167/B, capitale sociale di euro 10.329,14 (diecimilatrecentoventinove virgola quattordici) interamente versato, con codice fiscale - partita IVA e numero di iscrizione nel Registro Imprese di Firenze [redacted] nell'esercizio dei poteri al medesimo conferiti dal vigente Statuto Sociale

**PARTE ACQUIRENTE**

I comparenti, della cui identità personale, qualità e poteri di firma, io Notaio sono certa, mi richiedono di questo atto con il quale, nei nomi, convengono e stipulano quanto in appresso:

**CONSENSO ED IMMOBILI**

La "[redacted]" vende alla "[redacted]" che accetta ed acquista la piena proprietà di porzioni di complesso immobiliare suddiviso in tre corpi di fabbrica, in Firenze via Aretina numeri civici 167, 169 e 171 e più precisamente:

1) Unità immobiliare ad uso ufficio in via Aretina n. 167/M (interno n. 51) posta ai piani quinto e sesto-sottotetto dell'edificio "A" e più precisamente la terza unità immobiliare da sinistra verso destra della facciata prospiciente la via Aretina, guardandola da questa stessa, composta da due vani che si affacciano sul lato ferrovia, due bagni senza finestra con antibagno, ingresso, disimpegno, ripostiglio e due vani con terrazza su tutto il fronte con affaccio su via Aretina, scala interna di collegamento con il sovrastante piano sesto-sottotetto composto da quattro locali-soffitta dei quali uno non praticabile oltre ripostiglio, disimpegno e terrazza non



praticabile prospiciente la via Aretina.

Confini: via Aretina sul distacco, AIR CARGO ITALIA, parti condominiali, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati, esattamente intestato, e rappresentato nel foglio di mappa 107, dalla particella 2094 sub. 163, via Aretina n.167 edificio "A" piano 5-6, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 6, consistenza vani 7,5 e rendita catastale di euro 3.912,16.

2) Posto auto coperto n. 14, ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso carrabile da via Aretina n. 171/A, e più precisamente il quattordicesimo posto auto sulla destra, entrando nella terza corsia comune, per chi proviene dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, posto auto sub. 13 e posto auto sub. 15, parti condominiali, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati, esattamente intestato, e rappresentato nel foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 14, via Aretina n.167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 11 e rendita catastale di euro 66,47.

3) Posto auto coperto n. 17, ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso carrabile da via Aretina n. 171/A, e più precisamente l'undicesimo posto auto sulla destra, entrando nella terza corsia comune, per chi proviene dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, posto auto sub. 16 e posto auto sub. 18, parti condominiali, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati, esattamente intestato, e rappresentato nel foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 17, via Aretina n. 167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13 e rendita catastale di euro 78,55.

4) Posto auto coperto n. 41, ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato, con accesso carrabile da via Aretina n. 171/A, e più precisamente il quindicesimo posto auto sulla destra, entrando nella seconda corsia comune, per chi proviene dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, posto auto sub. 42, parti condominiali da più lati, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati, esattamente intestato, e rappresentato nel foglio di mappa 107 dalla particella 2094 sub. 41, via Aretina n. 167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 13 e rendita catastale di euro 78,55.

5) Posto auto coperto n. 57, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n. 171/A, e più precisamente il secondo posto auto sulla sinistra, entrando nella seconda corsia comune, per chi proviene dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, posto auto sub. 56, posto auto sub. 58, parti condominiali, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati, esattamente intestato, e rappresentato nel foglio di mappa 107, dalla particella 2094 sub. 57, via Aretina n.167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 21 e rendita catastale di euro 126,89.

6) Posto auto coperto n. 59, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n. 171/A, e più precisamente il quarto posto auto sulla sinistra, entrando nella seconda corsia comune, per chi proviene

dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, posto auto sub. 58, posto auto sub. 60, parti condominiali, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati e rappresentato nel foglio di mappa 107, dalla particella 2094 sub. 59, via Aretina n.167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 20 e rendita catastale di euro 120,85.

7) Posto auto scoperto n. 88, ubicato al piano interrato dello stesso stabile, con accesso carrabile da via Aretina n. 171/A, e più precisamente il diciottesimo posto auto sulla destra provenendo dalla rampa di accesso al piano.

Confini: via Aretina sul distacco, posto auto sub. 87, parti condominiali, salvo se altri.

Quanto descritto è censito al Catasto Fabbricati, esattamente intestato, e rappresentato nel foglio di mappa 107, dalla particella 2094 sub. 88, via Aretina n.167 piano 1 (leggi S1), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 11 e rendita catastale di euro 66,47.

La consistenza oggetto del presente atto meglio risulta individuata nelle planimetrie che, esaminate dai comparenti, io Notaio allego al presente atto sotto lettere "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H", onde formarne parte integrante e sostanziale e che la parte venditrice dichiara e garantisce essere conformi allo stato dei luoghi.

#### **POSSESSO**

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto ben noto alla parte acquirente in cui si trova, a corpo e non a misura, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, parti di proprietà comune individuate nell'elaborato planimetrico depositato agli atti del Catasto Fabbricati e comunque proporzionalmente afferenti per legge, regolamento condominiale, consuetudine e destinazione e con quanto altro, anche se non espressamente individuato, allo stesso va unito e si riferisce, niente escluso od eccettuato. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, senza riserva alcuna, che le soffitte e/o i sottotetti praticabili e non praticabili costituiscono accessori della porzione immobiliare rappresentata dal subalterno 163 e che pertanto presentano caratteristiche strutturali e tecniche proprie di tali accessori.

La parte acquirente dichiara che gli impianti sono stati dalla stessa controllati e trovati perfettamente rispondenti a quanto riportato nelle dichiarazioni di conformità e relativi allegati tecnici rilasciati all'epoca della costruzione del complesso e depositati presso i competenti uffici.

#### **PROVENIENZA E GARANZIE**

La "██████████" dichiara e garantisce la piena ed assoluta proprietà di quanto venduto, in quanto pervenuto per acquisto fattone dalla "██████████ ██████████ ██████████" con sede in ██████████ in forza di atto di compravendita autenticato dal Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ il 19 dicembre 1996 al Rep. 128991/8632 registrato a Firenze il giorno 8 novembre 1997 al numero 105/2V trascritto a Firenze il 18 gennaio 1997 al numero 1598 del Registro Particolare, cui ha fatto seguito atto di conferma, ai sensi del terzo comma dell'art. 40 della Legge 47/85, ricevuto dal Notaio ██████████ ██████████ di ██████████ il 21 marzo 2000 al Rep. 11367/2749 registrato a Firenze il 10 aprile 2000 al numero 2448 trascritto a Firenze il 20 aprile 2000 al



numero 8386 del Registro Particolare e ne garantisce la libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni passive pregiudizievoli, limiti, liti pendenti, diritti reali e personali altrui, privilegi fiscali, arretrati di imposte, spese e da ogni altro gravame di qualsiasi natura, che ne possa comunque diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità e valore.

Fanno eccezione alla sovraestesa garanzia:

- le servitù che derivano alla consistenza venduta dal far parte di complesso immobiliare.

Per tale e come tale la parte venditrice dichiara e garantisce quanto oggetto di questo atto, mentre presta la garanzia di legge della piena rilevazione della parte acquirente, in ogni caso di evizione e/o molestia.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, il signor [REDACTED] [REDACTED] nei nomi della "[REDACTED] [REDACTED]" che rappresenta, da me Notaio richiamato sulle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di dichiarazioni mendaci e falsità in atti, ai sensi degli articoli 46 e 47 del citato D.P.R., sotto la propria responsabilità, dichiara che la costruzione del fabbricato originario è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Dichiara quindi che l'attuale consistenza e destinazione delle unità immobiliari oggetto di vendita nasce da interventi di ristrutturazione eseguiti in forza di Concessione Edilizia numero 180 del 21 agosto 1990 (pratica n. 1399/88) e successiva Concessione Edilizia in sanatoria numero 123 del 3 maggio 1996, rilasciata per varianti in corso d'opera ex art. 13 L.47/85 alla Concessione n. 180/90, in esito a richiesta presentata in data 15 novembre 1994 al protocollo numero 38300/94 (pratica n. 1601/94).

La parte venditrice dichiara infine che, successivamente ed a tutt'oggi, le unità immobiliari non sono state oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio o l'inoltro di ulteriore concessione, autorizzazione o quant'altro e che in data 11 aprile 1995, a firma della "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]", è stata presentata richiesta di rilascio del certificato di abitabilità/uso, corredata della richiesta documentazione.

La parte acquirente si dichiara infine edotta ed accetta il fatto che, in ordine alla previsione di cui alla C.E. 180/90, i parcheggi al piano interrato sono pertinenze delle sovrastrutture unità immobiliari costituenti porzioni del fabbricato di via Aretina numeri civici 167-169-171.

#### **PREZZO**

Il prezzo è convenuto ed a me Notaio dichiarato in euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila/00) oltre I.V.A. ed è stato pagato dalla parte acquirente, alla parte venditrice prima e fuori di questo atto, come i comparenti, nei nomi, concordemente riconoscono.

Del prezzo la parte venditrice rilascia ora pertanto ampia e liberatoria ricevuta e quietanza di saldo, ogni eccezione rimossa e rinunciata, con rinuncia all'ipoteca legale, ed esonero del competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità ed ingerenza al riguardo.

#### **EFFETTI**

Gli effetti giuridici della vendita hanno inizio con la data odierna, quelli economici del pari con oggi, giorno della im-

missione della parte acquirente nel possesso dei beni.

Si precisa che tutte le unità immobiliari vendute vengono consegnate libere da persone e cose, fatta eccezione per il posto auto scoperto contraddistinto dal numero interno 88 che risulta detenuto a titolo di locazione dalla "██████████ ██████████ ██████████" con sede in ██████████ in forza di regolare contratto di locazione intercorso fra le parti in data 29 marzo 1997, ben noto alla parte acquirente.

Fino ad oggi fanno carico alla parte venditrice le spese condominiali per l'ordinaria gestione nonché quelle per lavori straordinari, relativi a impianti, parti strutturali, facciate e quant'altro, che siano stati deliberati, anche se non eseguiti, sempre alla data odierna.

#### **SPESE E REGIME TRIBUTARIO**

Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

La società venditrice, in persona del suo rappresentante, dichiara che, trattandosi di cessione di immobili posta in essere da società costruttrice nell'esercizio di impresa, pertanto assoggettata all'imposta sul valore aggiunto, ha adempiuto all'obbligo della fatturazione, ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, con emissione con aliquota I.V.A. del 20% (venti per cento).

Si chiede pertanto che il presente atto venga sottoposto alla registrazione con applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

Per espressa e concorde dispensa a me data dai comparenti, io Notaio ometto loro la lettura dei documenti allegati che dichiarano di ben conoscere.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che scritto a macchina da persona di mia fiducia e parte a mano da me stessa su dodici pagine sin qui di tre fogli di carta uso bollo, regolarizzati al bollo, è stato da me Notaio letto ai comparenti che, a mia richiesta, hanno dichiarato di approvarlo.

██████████  
██████████  
██████████