

ZABBAN - NOTARI - RAMPOLLA
& Associati

20123 - MILANO - VIA METASTASIO, 5
TEL. 02.43.337.1 - FAX 02.43.337.337

Repertorio n. 54317

Raccolta n. 13625

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

31 luglio 2015

L'anno duemilaquindici, il giorno trentuno del mese di luglio. In Milano, Via Metastasio n. 5, avanti a me dottor STEFANO RAMPOLLA, Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparse le signore:

- ANGELA RIJLI, nata a Reggio Calabria (RC) il giorno 2 aprile 1977, domiciliata per l'incarico presso la sede sociale, che interviene al presente atto in rappresentanza della società:

"INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A."

con sede in Roma, in Via Po n. 16/A, capitale sociale euro 14.770.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Roma, sezione ordinaria, al numero di iscrizione e codice fiscale 06931761008, Repertorio Economico Amministrativo n. 998178, società che detta rappresentante dichiara essere soggetta a direzione e coordinamento da parte di Banca Finnat Euramerica S.p.A., con sede in Roma, nella sua qualità di procuratrice della società medesima, munita degli occorrenti poteri in forza di procura in data 3 giugno 2015 n. 198565/71259 di repertorio Notaio Maurizio Misurale di Roma, registrata a Roma 1 il giorno 10 giugno 2015 al n. 14818, Serie 1T, che in copia autentica, trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto in data odierna n. 54316/13624 di mio repertorio, previa dichiarazione da parte della medesima procuratrice che l'operazione di cui infra viene perfezionata in forza di specifica deliberazione del Consiglio di Amministrazione assunta in data 4 maggio 2015, fatta precisazione che detta Società interviene al presente atto quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "SECURFONDO - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso",

(qui di seguito la "Parte venditrice");

~~OMISSIS~~

c

(qui di seguito la "Parte acquirente");

(qui di seguito, singolarmente la "Parte" e congiuntamente le "Parti").

Dette comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, premettono:

A. che la Società "BENI STABILI GESTIONI S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio" (all'epoca denominata IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A. - Società di gestione del risparmio), con sede in Roma, con deliberazione assembleare in data 20 gennaio 1999, ha deliberato l'istituzione, ai sensi dell'articolo 12-bis del D.M. 228/1999, del Fondo comune di

investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "SECURFONDO - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" (di seguito il "Fondo"), approvandone il relativo regolamento, trasmesso alla Banca d'Italia e da questa approvato in data 30 aprile 1999 nel suo testo originario e da ultimo variato con modifica approvata in via generale ai sensi della comunicazione del 7 febbraio 2011 - prot. 0111310/11;

B. che, in virtù di atto di apporto in data 20 dicembre 1999 numero 53291/7900 di repertorio Notaio Antonietta Leonzio di Roma, registrato a Roma - Atti Pubblici il giorno 5 gennaio 2000 al n. 23569, trascritto nei registri immobiliari di Milano 1° in data 17 gennaio 2000 ai numeri 1920/1347, la Parte venditrice è divenuta unica ed esclusiva proprietaria - nell'ambito di maggior compendio in Comune di Milano, tra Via Carducci n. 29 e Piazza Sant'Ambrogio n. 6, insistente sui mappali 71 e 256 del foglio 386 del Catasto Terreni - di immobili all'epoca identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 386 con il mappale 71 subalterni 702, 703, 704 e 701, quest'ultimo graffato con il mappale 256 sub. 701, e con il mappale 256 subalterni 703, 704, 705, 707 e 708;

C. che, in forza del Permesso di costruire infra indicato e successive varianti, la Parte venditrice ha effettuato il restauro e risanamento conservativo di parte del compendio come sopra acquistato e precisamente:

* del fabbricato con accesso da Via Carducci n. 29, costituito da otto piani fuori terra e un piano seminterrato, già identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 386, con il mappale 71 sub. 805 graffato con il mappale 256 sub. 812, fatta precisazione che al piano seminterrato erano compresi box ad uso autorimessa censiti con i subalterni 702, 703 e 704 del medesimo mappale 71 (con la sola eccezione del box al sub. 13 di proprietà di terzi);

* dei cinque box ad uso autorimessa al piano seminterrato, facenti parte del condominio dello stabile di Piazza Sant'Ambrogio n. 6, con accesso dal medesimo civico 29 della Via Carducci attraverso il cortile interno, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio 386, mappale 256 subb. 703, 704, 705, 707 e 708;

D. che a seguito di atto di fusione in data 19 dicembre 2014 n. 198062/70931 di repertorio Notaio Maurizio Misurale di Roma, registrato a Roma l il giorno 22 dicembre 2014 al n. 32256, Serie 1T, iscritto presso il competente Registro delle Imprese, la predetta società "BENI STABILI GESTIONI S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio", con sede in Roma, è stata incorporata nella società "INVESTIRE IMMOBILIARE - Società di Gestione del Risparmio S.p.A.";

E. che, a seguito di verbale di assemblea straordinaria di cui all'atto in data 28 aprile 2015 numero 198400/71145 di

repertorio Notaio Maurizio Misurale di Roma, registrato a Roma 1 il giorno 5 maggio 2015 al n. 11163, iscritto presso il competente Registro delle Imprese, la sopra citata società "INVESTIRE IMMOBILIARE - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." ha assunto l'attuale denominazione "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A.";

F. che detta società "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A." è responsabile della gestione del menzionato Fondo e del patrimonio del Fondo stesso e, pertanto, in tale ambito, intende procedere alla vendita delle unità immobiliari in Comune di Milano, appresso meglio descritte;

G. che, in relazione all'acquisto di cui al presente atto, venne stipulato contratto preliminare in data 8 luglio 2015, registrato a Roma 4 il giorno 27 luglio 2015 al n. 2886, Serie 3, convenendosi tra le parti di non attribuire al presente contratto definitivo efficacia novativa, con conseguente mantenimento dell'efficacia fra le parti delle clausole già pattuite nel contratto suddetto;

H. che il Fondo, come sopra rappresentato, e la signora ~~ONISSIS~~ intendono ora dare esecuzione al medesimo preliminare in data 8 luglio 2015.

Tutto ciò premesso,

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti dichiarano e convengono quanto segue.

Consenso ed oggetto.

Il Fondo "SECUFONDO - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", gestito dalla società "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A.", come sopra rappresentata, vende alla signora ~~ONISSIS~~ che accetta ed acquista, la piena proprietà della seguente porzione immobiliare in Comune di Milano, nel fabbricato con accesso da Piazza Sant'Ambrogio n. 6, e precisamente:

= unità immobiliare ad uso abitativo, al piano terzo, costituita da due locali, cucina, servizi ed accessori, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Milano - in forza della denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Milano in data 27 luglio 2015 al numero MI0548555 di protocollo - come segue:

foglio 386, mappale 256 sub. 822, Piazza Sant'Ambrogio n. 6, piano 3, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, R.C. euro 1.138,79,

rendita catastale proposta ai sensi del D.M. 701/94,

fatta precisazione che il subalterno 822 deriva da parte del subalterno 811, a sua volta originato dal frazionamento dell'unità immobiliare identificata con il mappale 71 subalterno 701 graffato con il mappale 256 subalterno 701.

Coerenze, da nord in senso orario:

prospetto verso cortile interno, pianerottolo, vano ascensore, vano scala, altro pianerottolo ed altro vano

ascensore comuni, unità immobiliare al sub. 821, prospetto verso Piazza Sant'Ambrogio, proprietà al mappale 73.

Io Notaio ho verificato che quanto in contratto è catastalmente intestato alla Parte venditrice e - tenuto conto che sono intervenute operazioni societarie sopra indicate alle premesse D. ed E., per le quali la legge non impone formalità di trascrizione presso i Registri Immobiliari - che detta intestazione è sostanzialmente conforme alle risultanze dei predetti Registri Immobiliari.

Per una migliore individuazione della porzione immobiliare sopra descritta si fa riferimento alla planimetria depositata in catasto che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "A" (con scala di rappresentazione grafica non vincolante).

Si allega al presente atto sotto la lettera "B", dichiarazione di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nella quale viene attestata, in relazione a quanto in contratto, la conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La porzione immobiliare in contratto viene venduta ed acquistata a corpo e non a misura, con espressa rinuncia ai rimedi previsti dall'art. 1538 c.c., nello stato giuridico e di fatto in cui attualmente si trova, anche in relazione allo stato in cui versano gli impianti, come in dettaglio vista, conosciuta e gradita, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, impianti, pertinenze, fissi ed infissi, servitù attive e passive, anche non apparenti, così come pervenuta alla Parte venditrice - unitamente a maggior consistenza - in forza del titolo di provenienza, i cui patti, condizioni e servitù si hanno qui per integralmente richiamati e trascritti nonché, in particolare, nella situazione urbanistico-amministrativa ed autorizzatoria in cui la porzione immobiliare si trova, così come infra meglio descritta.

La Parte acquirente dichiara:

- di non appartenere, né avere rapporti di alcun genere, direttamente o indirettamente, con il gruppo di appartenenza di "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A.";
- di non possedere, direttamente o indirettamente, quote del "SECURFONDO - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso".

Prezzo.

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è convenuto, a corpo, in euro Euro 950.000,00 (novecentocinquantamila virgola zero zero), oltre ad IVA per euro 38.000,00 (trentottomila virgola zero zero) e così per complessivi euro 988.000,00 (novecentottantottomila virgola zero zero).

La Parte venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora

detta intera somma e rilascia alla Parte acquirente quietanza di saldo.

Dichiarazioni ai sensi della Legge 248/2006.

Ai sensi della Legge 248/2006, le signore ANGELA RIJLI e **OMISSIS** previo richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni previste per le ipotesi di omessa, incompleta o mendace indicazione, dichiarano - ai sensi degli artt. 47 e 48 del D.P.R. 445/2000 - quanto segue:

a) che il suddetto complessivo importo di euro 988.000,00 (novecentottantottomila virgola zero zero), è stato pagato come segue:

= assegno circolare n. 7300203640-02, non trasferibile, di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero), emesso in data 6 luglio 2015 da Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Milano - Capozona, all'ordine di INVESTIRE SGR SPA;

= bonifico bancario CRO n. 47147221708, effettuato in data 29 luglio 2015, tramite Banca Fideuram, filiale di Milano - Capozona, di euro 918.000,00 (novecentodiciottomila virgola zero zero);

b) che il contratto in oggetto è stato concluso con l'intervento, quale mediatore, della società TIRELLI & PARTNERS S.R.L., con sede in Milano, Via Giacomo Leopardi n. 2, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 11013700155, il cui legale rappresentante è il signor Marco Ettore Tirelli, nato a Milano il giorno 1 febbraio 1966, già iscritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione presso la Camera di Commercio di Milano al n. 3914, intervento in relazione al quale:

- la signora ANGELA RIJLI dichiara che la società "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A." si è obbligata a corrispondere la somma di euro 19.000,00 (diciannovemila virgola zero zero), oltre ad IVA ed al netto della ritenuta d'acconto;

- la signora **OMISSIS** dichiara di aver corrisposto la somma di euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero), oltre ad Iva, mediante assegno bancario n. 0253658494-11, non trasferibile, dell'importo di euro 29.280,00 (ventinovemiladuecentottanta virgola zero zero), emesso in data 8 luglio 2015, tratto su Banca Fideuram S.p.A., filiale di Roma - Piazzale G. Douhet n. 31, all'ordine di TIRELLI & PARTNERS.

Rinuncia all'ipoteca legale.

La Parte venditrice rinuncia ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Efficacia.

Quanto in contratto si trasferisce da oggi, sia per gli utili che per gli oneri.

La consegna ha luogo in data odierna.

Provenienza.

La Parte venditrice dichiara che quanto in contratto risulta

intestato al "SECURFONDO - Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso", attualmente gestito dalla società "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A." a seguito dei seguenti titoli di provenienza:

- atto di apporto in data 20 dicembre 1999 numero 53291/7900 di repertorio Notaio Antonietta Leonzio, registrato a Roma - Atti Pubblici il giorno 5 gennaio 2000 al n. 23569, trascritto nei registri immobiliari di Milano 1° in data 17 gennaio 2000 ai numeri 1920/1347, annotato di rettifica in data 2 luglio 2012 ai numeri 34302/25205;

- verbale di assemblea in data 15 gennaio 2002 numero 5549 di repertorio Notaio Maria Chiara Bruno, trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 1° in data 13 agosto 2008 ai numeri 50985/31070, con il quale la società "IMMOBILIARE ITALIA GESTIONI S.p.A. - Società di gestione del risparmio" ebbe a mutare la propria denominazione assumendo quella di "BENI STABILI GESTIONI S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio";

- atto di fusione per incorporazione della società "BENI STABILI GESTIONI S.p.A. - Società di Gestione del Risparmio", con sede in Roma, nella società "INVESTIRE IMMOBILIARE - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." di cui al sopra citato atto in data 19 dicembre 2014 n. 198062/70931 di repertorio Notaio Maurizio Misurale, registrato a Roma 1 il giorno 22 dicembre 2014 al n. 32256, Serie 1T, iscritto presso il competente Registro delle Imprese;

- verbale di assemblea in data 28 aprile 2015 n. 198400/71145 di repertorio del notaio Maurizio Misurale, pure sopra citato, con il quale la società "INVESTIRE IMMOBILIARE - Società di Gestione del Risparmio S.p.A." ha assunto l'attuale denominazione "INVESTIRE Società di Gestione del Risparmio S.p.A.".

Garanzie.

La Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e garantisce la piena e legittima proprietà del bene trasferito con il presente atto e la sua libertà da ipoteche, privilegi fiscali, vincoli, passività e oneri di qualsiasi natura, e da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Urbanistica.

La signora ANGELA RIJLI, nella suddetta qualità, previo richiamo da parte di me Notaio alle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara - ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto decreto - che le opere di edificazione relative al complesso immobiliare di cui è parte la porzione in contratto sono iniziate in data anteriore al giorno 1 settembre 1967.

Dichiara, inoltre, per quanto occorrer possa anche ai sensi dell'art. 40, comma terzo, della Legge 47/1985, che successivamente per opere eseguite nel medesimo complesso sono stati rilasciati dal Comune di Milano i seguenti

provvedimenti e sono state inoltrate al medesimo Comune le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 229 in data 17 marzo 1986 Atti 342990/60907/85;
- Concessione edilizia n. 290 del 22 febbraio 1988;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 6523 del 5 ottobre 2000 Atti 116785.400/1986;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 7124 del 5 dicembre 2000, Atti 1293.171/1995;
- Denuncia di Inizio Attività in data 10 maggio 2004 pratica edilizia n. 3686/04, Atti 495969/04;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 16 luglio 2004 pratica edilizia n. 5763/04, Atti 759475/04;
- Denuncia di Inizio Attività in data 16 maggio 2008 n. 3952/2008, prot. 402977/2008;
- Denuncia di Inizio Attività in data 7 agosto 2008 n. 6898/2008, prot. 639450/2008;
- Denuncia di Inizio Attività in data 7 agosto 2008 n. 6910/2008, prot. 640050/2008.

Dichiara, altresì, ai fini della ricognizione dei presupposti di formazione del silenzio assenso di cui all'articolo 35, comma 12, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, quanto segue:

- che è stata presentata al Sindaco del Comune di Milano, domanda di Sanatoria in data 29 marzo 1986 ivi protocollata al n. 128004;
- che è stata versata l'intera somma dovuta a titolo di oblazione con versamento in unica soluzione sul c/c 255.000 Amministrazione P.T. - Oblazione Abusivismo Edilizio, effettuato presso l'Ufficio Postale di Milano - Succ. 35 con bollettino n. 602 in data 25 marzo 1986 per Lire 100.000;
- che il Comune non ha richiesto conguagli dell'oblazione come sopra determinata, né versamento di somme ad altro titolo, né documentazione aggiuntiva e neppure ha emesso dinieghi di sanatoria;
- che il Comune stesso non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dall'articolo 35, comma 12, della predetta legge 47/85;
- che non si tratta di immobile sottoposto a vincolo e pertanto la sanatoria non è subordinata a parere favorevole di autorità preposta a tutela dei vincoli.

Dichiara, altresì, che per le opere di restauro e risanamento conservativo eseguite nel fabbricato alla Via Carducci n. 29, è stato rilasciato dal Comune di Milano Permesso di costruire n. 49 in data 16 gennaio 2009 e sono state presentate al medesimo Comune le seguenti comunicazioni:

- Denuncia di Inizio Attività in variante, per recupero abitativo del sottotetto, in data 26 febbraio 2009 P.G. 155448/2009;
- Denuncia di Inizio Attività in variante in data 20 aprile

2011 P.G. 301754/2011;

- Denuncia di Inizio Attività, per coibentazione interna alle unità immobiliari al fine di aumentare le prestazioni energetiche dell'edificio, in data 3 ottobre 2011 P.G. 707262/2011;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 30 novembre 2011 P.G. 860697/2011 (relativa al subalterno 831 del mappale 71);

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 25 febbraio 2014 P.G. 135723/2014 progr. 3242/2014;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in data 7 luglio 2015 protocollo PG 383723/2015 (variante alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività PG 135723/2014), relativa ai subalterni 821 e 822.

Per effetto di quanto sopra la Parte venditrice dichiara che la porzione immobiliare in contratto é conforme alla normativa edilizia ed urbanistica.

Certificazione Energetica.

Si allega al presente atto sotto la lettera "C" la copia conforme all'originale dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo a quanto in contratto, con validità sino al giorno 28 luglio 2025, dichiarando la Parte alienante che non sussiste alcuna causa di decadenza del medesimo.

La Parte acquirente, ad ogni effetto di legge, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, per quanto concerne l'immobile in oggetto.

Stato civile e regime patrimoniale.

La signora ~~OMISELS~~ dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Trattamento tributario.

In relazione al trattamento tributario del presente atto, le parti rendono le seguenti dichiarazioni.

La Parte venditrice dichiara che il presente atto ha ad oggetto porzione di fabbricato destinato ad abitazione e relative pertinenze, ceduta - entro i cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori o dell'intervento - dall'impresa costruttrice o che vi ha eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere c), d) ed f) del Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n. 380/2001. La presente cessione è quindi soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

La Parte acquirente richiede le agevolazioni fiscali previste dalla legge in presenza delle condizioni di cui alla nota II bis, comma 1, art. 1 tariffa, parte prima, D.P.R. 131/1986, trattandosi di casa di abitazione non rientrante nelle categorie catastali A1, A8 e A9, ed a tale fine dichiara:

a) di avere la propria residenza nel territorio del Comune in cui é ubicato l'immobile in contratto;

b) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è situato l'immobile in contratto;

c) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al predetto articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986 o con le altre agevolazioni ivi menzionate.

In considerazione di quanto sopra il presente atto è soggetto:

- all'imposta di registro in misura fissa;
- all'imposta ipotecaria in misura fissa;
- all'imposta catastale in misura fissa.

Altri patti e dichiarazioni.

Spese, imposte e tasse dipendenti dal presente atto si convengono a carico dell'Acquirente.

Io Notaio
ho letto il presente atto alle comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore 10 e 35, dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Scritto
con sistema elettronico da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano, consta il presente atto di cinque fogli ed occupa diciotto pagine sin qui.

Firmato Angela Rijli

Firmato ~~MISSIS~~

Firmato Stefano Rampolla