

REPERTORIO NUMERO

FASCICOLO NUMERO

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ..... e questo dì ..... del mese di .....

in La Spezia in via .....

Avanti di me ....., Notaio in ..... ed iscritta al

Collegio dei Notari dei Distretti Riuniti di ..... e

....., sono presenti i signori:

....., nato a ..... il ....., residente a ....., in via

.....n. ..., interno ....., codice fiscale ....., il quale

dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma

per conto della società per azioni "Finanziaria Ligure per lo

Sviluppo Economico FI.L.S.E. S.p.A.", con sede a Genova in via

Peschiera 16, con capitale sociale di euro 24.700.565,76 ver-

sato, codice fiscale 00616030102, iscritta al numero 221924

del R.E.A. presso la Camera di Commercio Industria Artigianato

e Agricoltura di Genova, a quanto infra autorizzato in virtù

di delibera del Consiglio di Amministrazione di detta società

del .....

- ....., nato a ..... il ....., residente a

....., in via ..... n. ....., codice fiscale ....., il qua-

le dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma

nella sua qualità di amministratore unico e per conto della

società "....." con sede in ....., in via ....., con

capitale sociale di euro ..... versato, iscritta presso la Camera di Commercio di ..... con codice fiscale ..... e con numero ..... di R.E.A, aventi egli tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di detta società, in virtù dello statuto sociale.

Componenti della cui identità personale, qualità e poteri io notaio sono certa i quali, convengono e stipulano quanto appresso:

la società per azioni "Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico FI.L.S.E. S.p.A.", con sede a Genova, come sopra rappresentata, dà, cede e vende alla società "....." con sede in ..... che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista per il prezzo complessivo di euro ..... (un .....virgola .....) oltre IVA:

- un capannone ed annessa corte urbana, il tutto facente parte del complesso immobiliare denominato "lotto C", sito in comune di Arcola, in via XXIX Novembre n. 28; detto capannone, privo di impianti e di serramenti, è composto di zona lavorazione, con annesso appartamento del custode al secondo piano, il tutto collegato da scala interna.

Il tutto, e cioè detto capannone e l'annessa corte urbana, risulta distinto al N.C.E.U. al foglio 7 con la particella 215, categoria D/7, rendita catastale di Euro ....., a confini con .....

Detto immobile è attualmente distinto in Catasto Fabbricati,

esattamente in ditta alla società per azioni "Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico FI.L.S.E. S.p.A.", con sede a Genova e appare graficamente rappresentato nella planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di La Spezia in data ....., protocollo numero .....

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 numero 52:

- la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente, come sopra rappresentata, ne prende atto che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale sopra indicata sono conformi allo stato di fatto dell'immobile;

- si dà atto che l'attuale intestazione catastale dell'immobile è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Il tutto salvo se altri e più precisi dati e confini il che non pregiudichi.

Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza il rilascio da parte della società venditrice di alcuna garanzia per l'eventuale esistenza di oneri o diritti di godimento di terzi, per vizi o difetti (riconoscibili e/o occulti) e/o per mancanza di qualità promesse e/o di qualsiasi altra garanzia (inclusa la garanzia di buon funzionamento), siano esse di legge e/o di natura convenzionale, con tutti i suoi annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, usi, diritti, ra-

gioni, servitù, attive e passive che vi sono e come sono, in particolare e fra l'altro con la servitù di passaggio di tubazioni interrate per lo scolo ed il passaggio di acque di prima pioggia ed in genere di acque bianche, a carico del terreno distinto dalla particella 185 del foglio 7 di proprietà Calevo Andrea , Calevo Laura e Podestà Sandra ed a favore anche degli immobili oggetto del presente atto, di cui all'atto a rogito Notaio Massimo Mariano di Arcola del 6 dicembre 2017, repertorio 57223, trascritto a La Spezia il 27 dicembre 2017 al numero 7649 di particolare, che la società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere ed accettare.

Quanto in oggetto viene pure compravenduto libero da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli con la sola garanzia di legge per evizione, sia totale sia parziale, sul Lotto C.

Senza limitazione e/o pregiudizio di quanto sopra convenuto la società acquirente accetta, dichiara e riconosce:

-- di aver acquisito una completa informazione in merito allo stato di fatto e di diritto in cui si trova il Lotto C, oggetto del presente atto, conducendo autonomamente ogni verifica ritenuta più opportuna a tal fine;

-- di aver autonomamente ritenuto e di ritenere le risultanze della verifica condotta di propria piena ed incondizionata soddisfazione al fine di acquisire una completa informazione sul Lotto C con particolare riferimento alla titolarità, alla situazione urbanistico-amministrativa, concessoria, autorizza-

toria, edilizia, catastale, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, di occupazione, sicurezza, impiantistica e manutentiva ed alla consistenza dell'Immobile, venendo il Lotto C trasferito come visto e piaciuto e rinunciando pertanto la società acquirente a far valere qualsiasi eccezione o pretesa nei confronti della società venditrice fondata sulle condizioni del Lotto C alla data odierna;

-- che la società venditrice non presta alcuna garanzia in merito alla conformità del Lotto C e degli impianti di cui lo stesso è dotato alle norme di legge e di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, di igiene e sicurezza, ecologia e salute ambientale, prevenzione infortuni e prevenzione incendi e all'ottenimento di tutti i prescritti collaudi, certificati, autorizzazioni e licenze (ivi incluso il certificato di agibilità e di prevenzione incendi;

-- che la società venditrice è espressamente esonerata da ogni responsabilità per carenze od omissioni eventualmente registrate nella documentazione amministrativa o tecnica relativa all'Immobile, non potendo ciò costituire motivo di eccezione o pretesa dalla promissaria acquirente;

-- in relazione all'eventuale esistenza di materiali inquinanti o inquinati di qualsiasi genere che possano essere rinvenuti presso il Lotto C o che facciano parte dello stesso, la società venditrice non assume nei confronti della società acquirente alcun onere o responsabilità.

Fermo restando il dovere di buona fede imposto dall'articolo 1337 c.c., la società acquirente dichiara di prendere atto e di accettare che FI.L.S.E. S.p.A., i relativi amministratori, dipendenti e/o consulenti, non assumono alcuna responsabilità, neppure di natura precontrattuale o extra-contrattuale, e non prestano alcuna garanzia sulla accuratezza e/o completezza dei documenti, dati e informazioni relativi al Lotto C da essi forniti nell'ambito della procedura di gara di cui in premessa.

Tutti gli effetti economici e giuridici di questo atto hanno inizio da oggi sia per gli utili che per gli oneri.

Tutte le spese di questo atto e sue sequele fanno carico alla parte acquirente che se le assume.

I signori ..... e ....., nelle loro rispettive qualità, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, consapevoli delle conseguenze penali cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano avanti a me notaio:

= che la presente vendita non è stata effettuata tramite agenzia di mediazione;

= che il suddetto prezzo di euro ..... (.....virgola.....) è stato pagato:

\* quanto ad euro ..... (..... virgola .....) mediante assegno circolare non trasferibile di pari importo numero ..... emesso in data ..... da .....

\* quanto ad euro ..... (.....virgola .....), a saldo del prezzo, mediante

DA SPECIFICARE I TERMINI IN CASO DI PAGAMENTO DILAZIONATO

La parte venditrice dichiara, quindi, di avere ricevuto dalla parte acquirente l'intero prezzo pattuito e ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia alla iscrizione di ipoteche legali in suo favore.

Oppure IN CASO DI PAGAMENTO DILAZIONATO

Sull'immobile oggetto della presente compravendita viene iscritta ipoteca legale a favore di FI.L.S.E. S.p.A. per un importo pari al 120% del prezzo della compravendita (DA INDICARE IL VALORE)....

Inoltre, la cauzione provvisoria dell'impresa rappresentata da assegno circolare n..... del e consegnata dalla parte acquirente in data..... viene convertita in deposito cauzionale (il "Deposito Cauzionale") che FILSE trattiene a garanzia del pagamento del prezzo di vendita e che verrà, pertanto, svincolato al momento dell'avvenuto pagamento del saldo del prezzo della compravendita.

Oppure IN CASO IN CUI LA CAUZIONE PROVVISORIA RILASCIATA IN FORMA DI GARANZIA BANCARIA

La parte acquirente presta a titolo di deposito cauzionale una garanzia bancaria autonoma di importo pari al 10% dell'importo contrattuale, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la

*rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della parte venditrice.*

Quanto in oggetto è pervenuto alla società venditrice per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di La Spezia del 29 ottobre 2007, repertorio 1634, cronologico 3104F, registrato a La Spezia il 13 novembre 2007 al numero 1204 e trascritto a La Spezia il 9 aprile 2008 al numero 1937 di particolare.

Il signor ....., in detta sua qualità, in merito al complesso immobiliare oggetto del presente atto, dichiara:

-- che il capannone in oggetto è stato costruito a seguito di licenza edilizia numero ..... rilasciata dal comune di Arcola in data ..... e di successiva concessione edilizia per varianti numero ..... del ....., pratica edilizia numero .....

Si allega al presente atto sotto la lettera "A" il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Arcola in data ....., protocollo numero ....., relativo a quanto oggetto di questo atto, omessane da me notaio la lettura ai comparanti per loro espressa e concorde volontà.

Dichiarano i comparanti che dalla data del rilascio di detto certificato di destinazione urbanistica, fino ad oggi, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici relative ai beni medesimi.

I comparanti dichiarano che la corte in oggetto non ha subito



incendi negli ultimi quindici anni.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto dalla parte venditrice, la quale è a conoscenza degli obblighi di dotazione previsti dalla normativa sulla certificazione energetica, le informazioni relative a tale certificazione, in particolare la società venditrice, come sopra rappresentata, fa presente al rappresentante della società acquirente, che, in detta sua qualità, ne prende atto e accetta, che il capannone in oggetto non è sottoposto all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica previsto dall'articolo 6 del Decreto Legislativo 192/2005, dato che non corrisponde alla definizione di "edificio" indicata nel sopra citato Decreto Legislativo, articolo 2, comma 1, lettera A, in quanto, per l'assenza di serramenti, non delimita uno spazio di volume definito.

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di esercitare, come esercita, l'opzione per imporre ad I.V.A. la vendita oggetto del presente atto, trattandosi di vendita di bene strumentale per natura, e di aver emesso, in forza della legge 27 dicembre 2006 n.296, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta, e contenente l'espreso riferimento al comma 6 dell'articolo 17 della suddetta legge (Reverse Charge).

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo

dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

I signori ..... e ....., nelle loro rispettive qualità, dichiarano che ai fini della tassazione del presente atto, si applicano: l'imposta di registro in misura fissa, e le imposte ipotecaria e catastale nelle rispettive misure del 3% e dell'1%.

La società venditrice, come sopra rappresentata, fa presente al rappresentante della società acquirente, che ne prende atto e accetta, che in data primo agosto 2016 la società venditrice stessa ha ottenuto dalla Provincia di La Spezia una concessione demaniale, relativa alla realizzazione dello scarico di acque bianche nel Torrente Arcola per l'intero compendio immobiliare denominato "Area ex metalli e derivati", dietro corresponsione di un canone annuo. La disciplina e ripartizione dei diritti, degli obblighi e degli oneri relativi alla suddetta concessione idraulica (ivi inclusa l'eventuale necessità della parziale voltura della medesima in favore della promissaria acquirente) sono regolati dal Disciplinare di ripartizione delle spese relative allo smaltimento delle acque allegata alla stessa, il tutto viene consegnato alla società acquirente medesima.

La società acquirente si impegna, anche per i suoi aventi causa, a svolgere effettivamente sul sito l'attività di

..... per almeno dieci anni dalla vendita, nonché a pagare a FI.L.S.E. S.p.A., in caso contrario, una penale pari al 10% prezzo della compravendita, fatto salvo che in presenza di motivate ragioni legate a specifiche sopravvenienze, l'attività da esercitare in sito potrà essere integrata o modificata, previa autorizzazione scritta di FI.L.S.E. S.p.A., nel caso l'interessato sia in grado di comprovare che non ne deriva un peggioramento degli effetti ambientali.

Questo atto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno l'ho io notaio pubblicato e letto ai comparenti, i quali a mia domanda lo approvano e meco in calce e nel margine dei fogli intermedi sottoscrivono a forma di legge alle ore.....

Lo scritto occupa ..... pagine