

Notaio Monica Ray
via Aurelio Saffi n. 23 - 20123 Milano
Tel. 02 48029044 Fax 02 48029126

REPERTORIO 4902-----RACCOLTA 2638

ATTO DI RISCATTO DI BENE OGGETTO DI CONTRATTO DI LEASING

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 28 (ventotto) ottobre 2010 (duemiladieci), nel mio

Studio in Milano, via Aurelio Saffi n. 23, avanti a me dott.

Monica Ray, Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile

di Milano, sono presenti:

parte venditrice

**Registrato presso
l'Agenzia delle Entrate
di Milano 6**

**il 29 ottobre 2010
serie 1T, n. 8532**

**esatti euro 1.807,00
(milleottocostesette)**

**Trascritto presso
l'Ufficio del Territorio
di Milano**

**circoscrizione 1°
il 2 novembre 2010
nn. 65069/42287**

in persona della signora nata a Taviano

(LE), il settembre domiciliata per la carica presso

la sede della predetta società, a quanto infra munita dei ne-

cessari poteri in virtù della procura speciale conferita con

atto in autentica del Notaio Manuela Agostini di Milano in

data 28 maggio 2009, rep. n. 62660/9320, che in copia confor-

me all'originale si allega al presente atto sotto la lettera

"A", omissane la lettura per espressa dispensa avutane dai
comparenti;

parte acquirente

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono
certo,

premettono:

- che la società venditrice ha per oggetto l'attività di
locazione finanziaria, in particolare l'acquisto di beni im-
mobili all'esclusivo scopo della loro messa a disposizione
della clientela che li ha scelti ed indicati e che se ne as-
sume ogni relativo rischio, con facoltà per la stessa - al
termine della locazione finanziaria - di acquistarne la pro-
prietà a fronte del versamento di un prezzo predeterminato;

- che con contratto n. 115579 - ora contratto n. M0012638 - a

	rogito del Notaio Roberto Bossi in data 29 dicembre 2000,	
	rep. n. 171299/13963, registrato a Milano, atti pubblici il	
	10 gennaio 2001, n. 1783, serie 1A e trascritto a Milano 1 il	
	4 gennaio 2001, nn. 509/313 - la società -	
	(già con sede in Milano, codice	
	fiscale ha concesso in locazione finanziaria al-	
	la società utilizzatrice l'immobile oggetto del presente atto	
	e più oltre meglio descritto;	
	- che in relazione e per le finalità di cui sopra la società	
	ha acqui-	
	stato l'immobile medesimo con atto a rogito del Notaio Rober-	
	to Bossi di Milano in data 29 dicembre 2000, rep. n.	
	171300/13964, registrato a Milano, atti pubblici il 10 genna-	
	io 2001, n. 1196, serie 1V e trascritto a Milano 1 il 4 gen-	
	naio 2001, nn. 510/314;	
	- che con atto di fusione a rogito del Notaio Manuela Agosti-	
	ni di Milano in data 20 dicembre 2007, rep. n. 59840/8253,	
	registrato a Milano 2 in data 8 gennaio 2008, n. 599, serie	
	1T, la I Società per	
	Azioni ha incorporato le società	
	, contestualmente	
	assumendo la denominazione sociale	
	S.P.A.;	
	- che la società utilizzatrice ha dichiarato alla società	
	venditrice di voler acquistare l'immobile anticipatamente ri-	

spetto alla scadenza del termine di locazione originariamente previsto e che la società venditrice ha deciso di aderire a tale richiesta.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto segue:

.1. (oggetto del contratto)

La _____, come sopra rappresentata, vende nell'esercizio del riscatto anticipato alla società _____, che come sopra rappresentata acquista, il diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile oggetto della locazione finanziaria di cui in premessa e sito

in Comune di Milano, via Sibari n. 6:

ufficio al piano interrato composto da quattro locali, archivio, due ripostigli, doppi servizi e scala in proprietà esclusiva, **con annessi due vani di solaio** al piano settimo, il tutto identificato nel **Catasto dei Fabbricati** del predetto Comune giusta variazione n. 61494 del giorno 11 ottobre 2010 (protocollo n. MI0769112) al **foglio 608** (seicentootto), **mappe 282** (duecentottantadue), **subalterno 19** (diciannove), via Sibari n. 6, piani S1-7, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita catastale euro 2.985,12, con riferimento alla quale, trattandosi di rendita non defi-

nitiva, le parti - per quanto occorrer possa - richiedono

l'applicazione delle disposizioni di cui alla legge 154/1988.

Confini da nord in senso orario:

- dell'ufficio: cortile al mappale 46, mappale 50, parti comuni per due lati;

- dei due vani di solaio in corpo: prospetto su cortile al mappale 46, altro solaio, corridoio comune di accesso, vuoto sul terrazzo del quinto piano.

Si precisa che quanto oggetto del presente atto risulta catastalmente correttamente in ditta all'odierna parte venditrice in conformità alle risultanze dei competenti Registri Immobiliari.

Ai fini di una migliore identificazione di quanto in oggetto, le parti fanno espresso riferimento all'ultima planimetria regolarmente depositata in Catasto in data 11 ottobre 2010 che, sottoscritta dalle parti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B", previa lettura da me datane ai componenti e visione ed approvazione avutane dagli stessi, che espressamente dichiarano e riconoscono che lo stato di fatto di quanto con il presente atto trasferito è conforme alla descrizione ed ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria come qui allegata.

Sono altresì compresi i diritti di comproprietà sulle parti comuni condominiali, così come risultanti dalle attuali tabelle millesimali e dal vigente regolamento condominiale, che

parte acquirente si impegna ad osservare.

.2. (corrispettivo)

Il prezzo della vendita è convenuto dalle parti in complessivi euro 21.386,46 (ventunomilatrecentottantasei e quarantasei centesimi).

Le parti, da me Notaio richiamate sulle conseguenze penali previste dall'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci e rese edotte dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione, dichiarano che detto importo viene corrisposto dalla società acquirente mediante assegno circolare non trasferibile n. 7200043508-08 emesso in data odierna dalla Banca Popolare Commercio e Industria all'ordine alla società venditrice.

La parte venditrice rilascia del complessivo prezzo ampia quietanza a saldo, dichiarando di nulla più avere a chiedere o pretendere al riguardo del presente riscatto e con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che comunque possa derivare dal presente atto, esonerato il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni obbligo e responsabilità al riguardo.

.3. (effetti)

La parte acquirente dichiara di avere già la detenzione di quanto qui acquistato in qualità di utilizzatore in virtù del contratto di leasing già richiamato; la parte venditrice im-

mette la parte acquirente nel possesso legale di quanto trasferito, con immediata decorrenza di frutti ed oneri relativi.

Le parti precisano che, in relazione alla locazione finanziaria già richiamata, sono a carico dell'odierna parte acquirente tutte le spese condominiali fin dalla data del 29 dicembre 2000.

L'odierno acquirente si impegna a comunicare tempestivamente il presente atto all'amministrazione condominiale.

La società acquirente garantisce di aver eseguito i versamenti di propria competenza relativi all'I.C.I., dichiarando di assumersi ogni onere e spesa derivanti dai controlli e verifiche futuri da parte degli enti preposti.

La società acquirente assume infine a proprio esclusivo carico ogni spesa, imposta, tassa, contributo afferenti l'immobile in oggetto riferiti al periodo intercorrente tra la data di stipula della locazione finanziaria e la data odierna, anche se accertati, liquidati o messi in esazione successivamente.

La parte venditrice dà atto di aver puntualmente ricevuto il pagamento di tutti i canoni maturati fino alla data odierna e di non avere più nulla a pretendere in merito alla locazione finanziaria, la quale deve conseguentemente intendersi risolta per effetto del presente atto, con reciproca rinuncia ad ogni diritto eventualmente a ciascuna delle parti ancora spettante.

.4. (stato di fatto, oneri e diritti; provenienza)

Quanto in oggetto si trasferisce a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativa azione, ragione, accessione, pertinenza, diritto e servitù attiva e passiva, così come competono alla parte venditrice in forza dei suoi titoli (ed in particolare dell'atto di provenienza già citato in premessa) e del suo possesso.

Le parti si dichiarano altresì edotte di quanto indicato nell'atto di ulteriore provenienza in autentica del Notaio Federico Mezzanotte in data 13 marzo 1969, rep. n. 12503, registrato a Milano il 1 aprile 1969, n. 13014, serie A/2, relativamente:

- all'autorizzazione per automerci ed autocarri concessa ai sensi dell'art. 2, ultimo capoverso del regolamento condominiale in relazione alla destinazione dell'immobile di accedere e sostare nel primo e nel secondo cortile per il tempo necessario al carico ed allo scarico di merci;

- alla servitù di passo pedonale e carraio sulla striscia di terreno sul lato ovest della casa costituita con atto del Notaio Alfonso Scannone in data 10 marzo 1966, rep. n. 116542/10669, registrato a Milano il 29 marzo 1966, n. 5467 - 71/M, serie D

e si dichiarano edotte infine del contenuto dell'atto di costituzione di servitù del 16 giugno 1980, rep. n. 4935 del Notaio Claudio Critofaro, registrato a Milano il 30 giugno

1980, n. 34542, serie 2 e trascritto a Milano l' 4 luglio

1980, nn. 27880/22592.

.5. (garanzie)

Parte venditrice garantisce la piena, incondizionata ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Trattandosi di immobile riveniente da operazione di leasing, è esclusa la garanzia per vizi palesi od occulti che l'immobile abbia palesato o dovesse in futuro palesare, garanzia cui la società acquirente rinuncia espressamente, rinunciando altresì ad ogni contestazione, richiesta, rivalsa od azione nei confronti della parte venditrice; riconoscendo che l'immobile pervenne alla medesima società venditrice su segnalazione dell'odierna società acquirente al solo fine della stipulazione della locazione finanziaria più volte richiamata; riconoscendo altresì di aver sottoscritto, all'inizio del rapporto di leasing, verbale di consegna ed accettazione dell'immobile e di averne mantenuto la detenzione fino ad oggi con obbligo di manutenzione e confermando di ben conoscere lo stato di fatto e le condizioni in cui l'immobile medesimo si trova attualmente.

La parte acquirente, infine, rinuncia espressamente a qualunque garanzia in relazione allo stato, al funzionamento ed alla regolarità degli impianti che corredano quanto trasferito, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

.6. (dichiarazioni urbanistiche)

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, richiamata da me Notaio sulle conseguenze penali previste dall'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, attesta e dichiara che l'edificazione del fabbricato di cui fa parte quanto in oggetto è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente, fino alla data di sottoscrizione del contratto di leasing più volte richiamato, l'immobile è stato oggetto solo di comunicazione per cambio di destinazione senza opere da locale di deposito ad ufficio presentata al Comune di Milano in data 21 giugno 1994, prot. n. 005144, comunicazione di cui il Comune ha preso atto in data 9 novembre 1994, prot n. 23846.

La parte acquirente, nella propria qualità di utilizzatore degli immobili qui riscattati, dichiara di non aver eseguito nei medesimi opere od interventi che richiedessero provvedimento autorizzativi ulteriori, ad eccezione delle opere interne per le quali in data 2 agosto 2010 è stata presentata al Comune di Milano la comunicazione di Inizio Attività di Edilizia Libera P.G. 620756/2010, con successiva comunicazione di rettifica protocollata in data 4 ottobre 2010, P.G. 761704/2010.

Dichiara infine l'acquirente di sollevare integralmente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità relativa alla

regolarità edilizia di quanto oggetto del presente atto, accollandosi ogni eventuale onere ed obbligo conseguenti.

La società acquirente dichiara di manlevare la parte venditrice da ogni e qualsiasi somma che i terzi e/o l'autorità amministrativa dovessero richiedere in relazione ai provvedimenti ed alle istanze sopra menzionati.

.7. (rendimento energetico)

Si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti, l'attestato di certificazione energetica asseverato dal geometra Elena Manocchia e debitamente presentato al competente Comune in data 12 ottobre 2010 PG. 785945/2010, con precisazione che dalla data del predetto attestato non sono stati effettuati interventi in quanto qui trasferito che ne abbiano modificato le prestazioni energetiche.

.8. (comunicazione di cessione di fabbricato)

La parte venditrice si dichiara edotta delle disposizioni di cui all'art. 12 D.L. 21 marzo 1978, n. 59 e degli obblighi di comunicazione ivi previsti.

.9. (mediazione)

Ciascuna parte, da me Notaio resa edotta di quanto previsto dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 come convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 e da me richiamata sulle conseguenze penali previste dall'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di-

chiarazioni mendaci, dichiara che in relazione alla presente compravendita non si è avvalsa di alcun mediatore.

.10. (spese)

Spese, imposte e tasse del presente atto, annesse e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

.11. (trattamento tributario)

La parte acquirente dichiara di avere diritto alla detrazione dell'imposta sul valore aggiunto in percentuale superiore al 25%.

Trattandosi di bene strumentale per natura, la parte venditrice dichiara di optare per l'assoggettamento al regime I.V.A. della presente cessione ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8ter, lett. d) del D.P.R. 633/1972 (con conseguente applicazione dell'imposta di registro in misura fissa) nonché di aver optato per l'imposizione IVA dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione finanziaria e da sue eventuali successive modifiche ed integrazioni; dichiara altresì che l'odierna fattura relativa alla presente cessione non contiene l'indicazione - ai sensi di legge - né dell'aliquota né dell'importo della imposta e precisa l'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 del decreto predetto.

In merito a quanto sopra, la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo d'imposta e dell'obbligo di provvedere ad integrare la fattu-

ra con la indicazione dei suddetti dati, ai sensi e per gli effetti delle citate disposizioni.

Ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, da liquidare nelle rispettive misure dell'1,50% e 0,50% in osservanza di quanto stabilito dall'art. 35, comma 10ter del DL. 4 luglio 2006 n. 223 come convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti:

- alla luce di quanto chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12 del giorno 1 marzo 2007 dichiarano che il valore venale dell'immobile oggetto del presente atto ammonta ad euro 103.291,38 (centotremiladuecentonovantuno e trentotto centesimi);
- ai sensi del comma 10-sexies del medesimo articolo 35 chiedono che dall'ammontare di tali imposte sia scomputato l'importo di euro 426,00 (quattrocentoventisei) complessivamente corrisposto a titolo di imposta proporzionale di registro sui canoni di locazione.

.12. (foro competente)

Le parti espressamente convengono che ogni e qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra loro in merito all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del foro di Milano.

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su quattordici facciate di quattro fogli, è stato da me Notaio letto alle parti, che lo hanno

dichiarato conforme alla propria volontà e con me lo sotto-
scrivono alle ore 12.40 (dodici e quaranta minuti).