



ALESSANDRA ALABISO  
 Notaio  
 20145 Milano - Via Guerrazzi, 9  
 Tel. 02.319200.1-fax 02.31920021

166

7 GEN. 2008

REPERTORIO N. 16576

RACCOLTA N. 5954

COMPRAVENDITA  
 REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventuno dicembre duemilasette  
 21-12-2007

In Milano, nel mio studio.

Innanzi a me dottor ALESSANDRA ALABISO, Notaio iscritta al Collegio Notarile di Milano, residente in Milano con studio ivi alla via Guerrazzi n.9,

sono presenti i signori:

[Redacted names]

[Redacted] che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società:

con sede in [Redacted] vi [Redacted] capitale sociale Euro [Redacted] iscritta nel Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale n. [Redacted] munito degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'assemblea in data [Redacted] che, in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna al rep. n.16574 si allega al presente atto sotto la lettera "A";

[Redacted] domiciliato per la carica [Redacted] che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico della società:

con sede in [Redacted] capitale sociale Euro [Redacted] interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di [Redacted] codice fiscale n. [Redacted]

munito degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'assemblea in data [Redacted], in estratto certificato conforme da me Notaio in data odierna al rep. n.16575 si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io Notaio sono certa, gli stessi mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1) - CONSENSO ED OGGETTO -

La società [Redacted], come sopra rappresentata, vende alla società [Redacted] che, come sopra rappresentata accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili

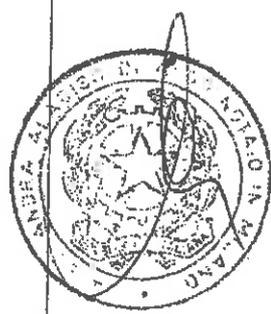
- A -

in Comune di Milano in via Durazzo n. 5

a parte del fabbricato denominato "lotto Ovest" la seguente porzione immobiliare:

- 1) unità adibita a cinematografo posta ai piani primo e secondo interrato, avente accesso diretto dalla via Maniago

Registrato a MILANO 6  
 11  
 n° f20  
 Serie  
 e. H39



2

mediante locale d'ingresso con area antistante posto al piano terreno, nonché attraverso scale di accesso - uscite di sicurezza fuoriuscenti al piano terreno nel giardinetto prospiciente la via Maniago, costituita da:

a) sala di proiezione, servizi e vani di disimpegno, posta al piano secondo interrato, con annessi tre vani di disimpegno e corridoi al piano primo interrato;

b) locale d'ingresso posto al piano terreno con annessa scala interna di collegamento con i piani inferiori ed antistante spazio aperto;

c) area a giardino al piano terreno sulla quale fuoriescono le scale di accesso esterne - uscite di sicurezza.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 277, mappale 59 (cinquantanove), sub. 701 (settecentouno), via Durazzo n. 5, piani T-S1-S2, zona censuaria 3, categoria D/3, R.C. proposta Euro 10.566,71.

**Coerenze in contorno:**

- della porzione al piano secondo interrato di cui al punto a): terrapieno, scale di accesso di cui al punto c), luoghi comuni, vano scala 3, vano ascensore, cantine interni 25, 31 e 27, luoghi comuni, rampa di accesso ai boxes, cantine interni 19, 6, 5, 8, 15, e 13, locale immondezzaio, unità sub. 107 del mappale 59, via Durazzo e via Maniago;

- della porzione al piano primo interrato di cui al punto a): terrapieno, scale di accesso di cui al punto c), rampa di accesso ai boxes del piano secondo sotterraneo ed ai magazzini del piano primo sotterraneo, vani scale, vani ascensori, unità immobiliare sub. 106 del mappale 59, via Durazzo e via Maniago;

- del locale d'ingresso e dell'area antistante al piano terreno di cui al punto b): spazio aperto e negozio sub. 6, ufficio sub. 7, vano scala 2, vano ascensore e locali contatori condominiali, galleria e passaggio pedonale condominiale, via Maniago;

- della porzione al piano terreno di cui al punto c): termina in punta, fabbricato condominiale al mappale 59 (lotto ovest), restante porzione di cui al punto a) con interposta rampa condominiale di accesso ai boxes condominiali, via Maniago.

Per una migliore identificazione della porzione immobiliare sopra descritta, si allegano al presente atto sotto le lettere "C", "D" ed "E" copie delle relative planimetrie catastali;

2) due vetrinette poste sul lato nord della Galleria pedonale, libera al pubblico transito, avente sbocco su via Durazzo e su via Maniago, graficamente rappresentate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "F", dove risultano evidenziate in tinta scura ed indicate con una freccia.

Competono alla porzione immobiliare venduta le proporzionali quote di proprietà in ragione di 18,547/1000 (diciotto virgola cinquecentoquarantasette millesimi) sugli enti e

spazi comuni dell'intero complesso immobiliare.

- B -

in Comune di Milano in via Clitumno n. 22

porzione di fabbricato costituita da:

- a) sala cinematografica e locali accessori al piano interrato;
- b) sala di proiezione, ufficio, servizio e locale accessorio al piano terreno;
- c) atrio d'ingresso al piano terreno con annessi spogliatoio e scala interna nonché rampe di scale che collegano il piano terreno al piano interrato.

Detta unità immobiliare, già identificata con i mappali 7 e 284 sub. 12 del foglio 236, risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati, a seguito di denuncia di variazione registrata all'U.T.E. di Milano in data 13 dicembre 2007 n. MI1095442 di protocollo come segue:

- foglio 236, mappali 7 (sette) sub. 701 (settecentouno) e 284 (duecentottantaquattro) sub. 12 (dodici) tra loro graffiati, via Clitumno n. 22, piani T-S1, zona censuaria 2, categoria D/3, R.C. proposta Euro 13.780,00.

**Coerenze in contorno:**

- della sala cinematografica e locali accessori al piano interrato di cui al punto a): proprietà di terzi su due lati, via Clitumno, proprietà di terzi, via Padova;

- della sala di proiezione, ufficio, servizio e locale accessorio al piano terreno di cui al punto b): proprietà di terzi ed enti comuni;

- dell'atrio d'ingresso al piano terreno con annessi spogliatoio e scala interna di cui al punto c): enti comuni, proprietà di terzi, via Clitumno, passaggio comune.

Per una migliore identificazione della porzione immobiliare sopra descritta, si allega al presente atto sotto la lettera "G" copia della relativa planimetria catastale.

Le parti precisano inoltre che non viene ceduto nè il lastrico costituente la copertura dell'immobile oggetto del presente atto ed avente destinazione posti auto nè, in particolare, il posto auto identificato con il mappale 7 sub. 20 del foglio 236. Tale lastrico costituisce condominio a sè stante e separato.

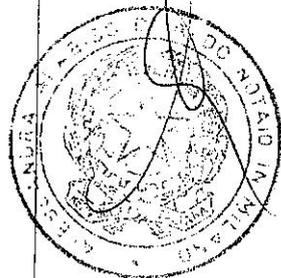
Competono alla porzione immobiliare venduta le proporzionali quote di comproprietà, ai sensi dell'art. 1117 C.C., sugli enti e spazi comuni dell'intero complesso immobiliare.

**Articolo 2) - PRECISAZIONI IMMOBILIARI -**

La vendita concerne le unità immobiliari nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto alla parte acquirente.

Essa è fatta senza riserve con ogni diritto e garanzia di legge ed è comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù, azione e ragione.

La parte acquirente si dichiara edotta delle norme dei Regolamenti di Condominio e delle annesse tabelle di riparti-



zione della proprietà delle parti comuni e delle spese dei fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari vendute e si obbliga a rispettarle in ogni loro parte per sé, successori ed aventi causa.

**Articolo 3) - PREZZO ED IPOTECA LEGALE -**

Le parti dichiarano che il prezzo della vendita è stato convenuto in complessivi Euro 2.000.000 (duemilioni).

La Parte venditrice dichiara di aver ricevuto detta somma dalla Parte acquirente alla quale rilascia quietanza a saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, commi 22 e 23, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 e della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, le parti contraenti dichiarano, ai sensi del DPR 445/2000, previo richiamo da me Notaio effettuato sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- assegno circolare non trasferibile n. 2200086679-11 emesso dal Banco di Brescia S.p.a. in data 15 marzo 2007 per Euro 200.000 (duecentomila);
- assegno bancario non trasferibile n. 1.630.601.599-03 tratto sul Banco di Brescia S.p.a. in data 30 aprile 2007 per Euro 50.000 (cinquantamila);
- assegno bancario non trasferibile n. 1.634.250.370-12 tratto sul Banco di Brescia S.p.a. in data 6 giugno 2007 per Euro 50.000 (cinquantamila);
- assegno circolare non trasferibile serie e n. 6-982013754-07 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data 30 ottobre 2007 per Euro 50.000 (cinquantamila);
- assegno circolare non trasferibile serie e n. 6-982013755-08 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data 30 ottobre 2007 per Euro 50.000 (cinquantamila);
- assegno bancario non trasferibile n. 1.636.733.151-01 tratto sul Banco di Brescia S.p.a. in data 16 novembre 2007 per Euro 50.000 (cinquantamila);
- assegno circolare non trasferibile serie e n. 6-982439351-10 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data odierna per Euro 50.000 (cinquantamila);
- assegno circolare non trasferibile serie e n. 6-982439352-11 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data odierna per Euro 30.000 (trentamila);
- assegno circolare non trasferibile serie e n. 7-982467092-09 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data odierna per Euro 500.000 (cinquecentomila);
- assegno circolare non trasferibile serie e n. 7-982467093-10 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data odierna per Euro

500.000 (cinquecentomila);

- assegno circolare non trasferibile serie e n. 7-982467094-11 emesso dal Credito Artigiano S.p.a. in data odierna per Euro 450.000 (quattrocentocinquantamila);

- assegno bancario non trasferibile n. 0731260611-03 tratto sul Credito Artigiano S.p.a. in data odierna per Euro 20.000 (ventimila);

- di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

**Articolo 4) - EFFETTI E POSSESSO -**

Gli effetti attivi e passivi della vendita decorrono da oggi, per cui la Parte acquirente viene immessa, senza sollevare eccezioni, nel legittimo possesso delle unità immobiliari acquistate.

A tal fine si precisa che gli immobili in oggetto sono stati concessi in locazione alla società "Starcine International srl" con sede in Catania, viale Ulisse n. 29 in forza di regolari contratti sottoscritti in data 9 novembre 2007 e registrati all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 28 novembre 2007.

**Articolo 5) - GARANZIE -**

La Parte venditrice garantisce il diritto venduto, le unità immobiliari che lo concernono e la libertà da qualsiasi peso, vincolo, onere, canone, censo, privilegio e formalità pregiudizievoli di iscrizione o trascrizione, ad eccezione di quanto segue:

a) gravante il solo immobile di via Durazzo n. 5

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29 maggio 1991 n.ri 20606/4343, in rinnovazione dell'ipoteca in data 1 giugno 1971 n.ri 37354/3771 a favore del Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde, svincolata da quanto in contratto con atto da me ricevuto in data odierna rep. n.16573/5953, in corso di registrazione ed annotamento;

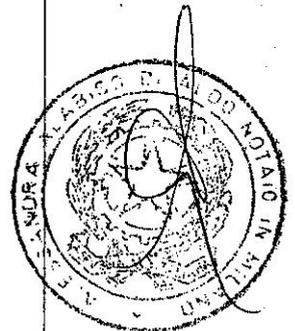
b) gravante il solo immobile di via Clitumno n. 22

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 3 maggio 1999 ai n.ri 21502/5699 a favore della Banca Popolare di Milano - Soc. Coop. a r.l., assentita di cancellazione con atto autenticato dal Notaio Clara Tabacchi di Milano in data 28 novembre 2007 rep. n. 59641/5097, registrato a Milano 3 in data 28 novembre 2007 al n. 25978 serie 1T, in corso di annotamento.

Tutti i pesi, oneri, canoni e gravami in genere anche fiscali restano comunque a suo esclusivo carico sino ad oggi, ancorché accertati posteriormente.

La parte venditrice presta inoltre ampia garanzia per l'evizione anche parziale e garantisce l'assenza di oneri condominiali pendenti fino alla data odierna.

La parte venditrice dichiara infine che i soggetti aventi diritto di prelazione in relazione alla presente vendita hanno



6

rinunciato a tale diritto come risulta dalla documentazione che la parte venditrice consegna alla parte acquirente.

**Articolo 6) - PROVENIENZA -**

La parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria degli immobili in oggetto in virtù dei seguenti titoli:

- per l'immobile di via Durazzo n. 5: acquisto con atto ricevuto dal Notaio Marco Tommasini di Milano in data 3 giugno 1999 rep. n. 8606/1831, registrato a Milano in data 22 giugno 1999 al n. 016481 serie 1V e trascritto a Milano 1 in data 28 giugno 1999 ai n.ri 33411/22463 e successiva nota in rettifica in data 9 marzo 2007 ai n.ri 17574/10106;

- per l'immobile di via Clitumno n. 22: acquisto con atto ricevuto dal Notaio Francesco Maragliano di Milano in data 23 aprile 1999 rep. n. 75826/10732, registrato a Milano in data 12 maggio 1999 al n. 11989 serie 1V e trascritto a Milano 1 in data 3 maggio 1999 con nota n. 21501/14626.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere detti atti e si obbliga a rispettarli con quanto ivi richiamato.

**Articolo 7) - DICHIARAZIONI URBANISTICHE E FISCALI -**

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28.2.1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice dichiara che per la costruzione dei complessi immobiliari compendianti le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, sono stati rilasciati dal Comune di Milano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

a) per l'immobile di via Durazzo n. 5:

- licenza edilizia in data 29 agosto 1968 n. 3395 (Atti n. 139115/2997/68);

- concessione in sanatoria n. 559 in data 10 maggio 1999 prot. 7195/72 (Atti 329584.400/86) per cambio di destinazione d'uso (da magazzino a cinematografo);

- denuncia presentata in data 9 novembre 1993, protocollata al n. 6969 e relativa dichiarazione di "presa d'atto" da parte del Comune di Milano in data 14 dicembre 1993 Atti n. 325704/6969/93 per il mutamento della destinazione d'uso (da cinematografo a magazzino), realizzata in assenza di opere edilizie;

- comunicazione per cambio della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie presentata in data 3 ottobre 1996 n. 275034 di protocollo per il ripristino della destinazione a cinematografo;

- licenza di agibilità n. 28 rilasciata dal Comune di Milano in data 24 ottobre 1996;

b) per l'immobile di via Clitumno n. 22:

- Concessioni edilizie rilasciate in data 10 settembre 1966 n. 1973 Atti 98174/1973/1966 ed in data 3 dicembre 1968 n. 4180 Atti 85170/10575/1968;

- licenza di agibilità n. 32 rilasciata dal Comune di Milano in data 5 novembre 1993;

dichiara infine che successivamente alla fine dei lavori non

sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

**Articolo 8) - REGIME TRIBUTARIO E SPESE**

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.

La parte alienante dichiara che intende esercitare, come esercita, l'opzione per l'imposizione al presente atto, avente per oggetto un fabbricato strumentale per natura, dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi numero 8-ter, lettera d) dell'articolo 10 del decreto Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 numero 633 e di aver emesso, a norma dell'articolo 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, 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'espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nelle rispettive aliquote del tre e dell'uno per cento.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati. Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che parte scritto a mano e parte con mezzi elettronici da me Notaio e da persona di mia fiducia su fogli quattro per facciate quattordici fin qui, è stato da me letto alle parti che l'approvano e sottoscrivono con me Notaio, alle ore 10.40 (dieci e minuti quaranta). In originale

Firmato:

ALESSANDRA ALABISO NOTAIO

