

Part. IVA 01128260393
C.F. SCR RLD 45M26 H501M

Repertorio N. 75884 Raccolta N. 12627

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantasette, il giorno tre
del mese di Marzo

3 Marzo 1997

in Ravenna, nel mio studio in Piazza XX Settembre
n. 6.

Avanti a me Dott. Eraldo SCARANO, Notaio in
Ravenna, iscritto nel Collegio del Distretto
Notarile di Ravenna, senza l'assistenza dei
testimoni ai quali i comparenti, col mio consenso e
d'accordo fra loro, espressamente rinunciano

SONO PRESENTI

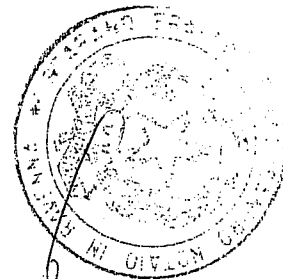
quale parte venditrice:

- ZINI Geom. Francesco, nato a Massa Lombarda il 30
marzo 1946, ivi residente in Via Canalazzo n. 29,
impiegato, il quale interviene nel presente atto
nella sua qualita' di procuratore speciale del
signor:

- GARDINI Ing. Luciano, nato a Ravenna il 27
gennaio 1951, domiciliato per la carica in Ravenna,
Via Teodorico n. 7, ingegnere, in virtu' di procura
speciale dal Dott. Vincenzo Palmieri di Lugo in
data 9 ottobre 1996, repertorio n. 191214,
registrata a Lugo il giorno 11 ottobre 1996 al n.
569, che in copia autentica trovasi allegata al mio
precedente rogito in data 24 dicembre 1996,
repertorio n. 75038/12434, trascritto a Ravenna il
28 dicembre 1996 art. 11372; il quale ultimo agisce
nella sua qualita' di Consigliere Delegato della
societa':

- "MOLINETTO S.r.l.", con sede in Ravenna, Via
Teodorico n. 7, C.F.: 01182290393, capitale sociale
L. 5.000.000.000 (cinquemiliardi) interamente
versato, iscritta al n. 126292 del Registro Imprese
di Ravenna - Tribunale di Ravenna, in virtu' dei
poteri conferitigli dal Consiglio di Amministra-
zione della societa' stessa nella riunione del 3
ottobre 1996, il cui verbale in estratto autentico
a ministero del medesimo Notaio Vincenzo Palmieri
di Lugo in data 9 ottobre 1996, repertorio n.
191213, trovasi allegato alla procura di cui sopra;
quale parte acquirente:

- BANDINI Dott. Gian Luca, nato a Lugo il 4 aprile
1954, domiciliato per la carica in Ravenna, Viale
della Lirica n. 15, libero professionista, il quale
interviene nel presente atto nella sua qualita' di
Presidente pro tempore dell'"ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI della Circostrizione del Tribunale



di Ravenna, con sede in Ravenna, Viale della Lirica n. 15, C.F. 80100350398, tale nominato dal Consiglio nella riunione del 21 novembre 1995 ed in esecuzione della delibera dell'assemblea dei soci nella riunione dell'8 aprile 1995;

- IGNAZI Rag. Dante, nato a Faenza il 26 ottobre 1920, domiciliato per la carica in Ravenna, Viale della Lirica n. 15, libero professionista, il quale interviene nel presente atto nella sua qualita' di Presidente del:

- "COLLEGIO DEI RAGIONIERI della Circostrizione del Tribunale di Ravenna, con sede in Ravenna, Viale della Lirica n. 15, C.F. 80101040394, tale nominato dal Consiglio stesso in data 28 novembre 1996 ed in esecuzione della delibera dell'assemblea ordinaria dei soci in data 31 marzo 1995.

Detti comparenti, della cui identita' personale io Notaio sono certo,

premessi che:

- i signori Dott. Gian Luca BANDINI e Rag. Dante IGNAZI, nello loro rispettiva qualifica, dichiarano che le parti acquirenti sono state autorizzate al presente acquisto dal Ministero di Grazia e Giustizia con decreto in data 19 gennaio 1996, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Gen. n. 21 in data 26 gennaio 1996;

- la societa' "MOLINETTO S.r.l.", con atti per Notaio Palmieri di Lugo in data 18 maggio 1992, repertorio n. 117922/5761, registrato a Lugo il 5 giugno 1992 al n. 501 e trascritto a Ravenna il 4 giugno 1992, art. 5363; in data 18 maggio 1992, repertorio n. 117923/5762, registrato a Lugo il 5 giugno 1992 al n. 503 e trascritto a Ravenna il 4 giugno 1992, art. 5365, in data 19 maggio 1992, repertorio n. 117931/5763, registrato a Lugo il 5 giugno 1992 al n. 502 e trascritto a Ravenna il 4 giugno 1992 art. 5364, e a rogito Notaio Toscano Rivalta di Ravenna in data 7 agosto 1992, repertorio n. 52205/11048, registrato a Ravenna il 26 agosto 1992 al n. 2112 e trascritto a Ravenna il 13 agosto 1992, art. 7419, ha acquistato un'area edificabile in Ravenna in angolo fra il Viale Randi ed il Viale Pertini, distinta nel N.C.T. del Comune di Ravenna - Sez. Ravenna - al foglio 124 - mappali nn. 114 - 303 - 373 e 382; mappali riuniti nel mappale n. 401 del foglio 124 con frazionamento n. 1146 del 25 novembre 1993,

- che in data 25 novembre 1993 e' stato approvato il suddetto tipo di frazionamento n. 1146 prot.

109956 mediante il quale il mappale 401 del foglio 124 e' stato sostituito dai mappali dal 402 al 421 del foglio 124;

- che su tale area e' stato approvato un progetto urbanistico esecutivo di iniziativa privata dal Consiglio Comunale in data 21 aprile 1993, con delibera n. 18965/241 controllata senza rilievi dal CO.RE.CO. nella seduta del 24 maggio 1993, Prot. n. 18003-2;

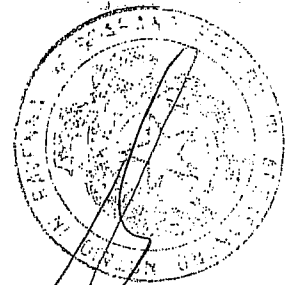
- che l'area su cui sorge il fabbricato di proprieta' della societa' "MOLINETTO S.R.L." di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto, e' distinta nel N.C.T. del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna - foglio 124 - mappale n. 420 di are 43.15;

- che la societa' proprietaria ha stipulato con il Comune di Ravenna una convenzione per l'attuazione del progetto urbanistico esecutivo, con atto a rogito Notaio Pasi di Cervia, in data 24 novembre 1993, repertorio n. 116812/16793, registrata a Ravenna il 3 dicembre 1993 al n. 4218 e trascritto a Ravenna il 7 dicembre 1993, art. 9487;

- che e' stata rilasciata dal Comune di Ravenna per la realizzazione di un fabbricato residenziale - direzionale e commerciale, concessione n. 825 in data 23 maggio 1994, P.G. 51899 e successive varianti nn. 2327 in data 11 dicembre 1995, P.G. 32172 e n.1198 in data 3 luglio 1996, P.G. 26779 e n. 88 in data 27 gennaio 1997, P.G.51965/896, fra l'altro per la modifica del vano interrato e delle parti comuni;

- che l'intero fabbricato e' stato costruito dalla societa' venditrice come la stessa, a mezzo del suo rappresentante, garantisce nel pieno rispetto di tutte le norme edilizie vigenti e di quelle contenute nella citata concessione e varianti, nonche' nel pieno rispetto di tutti i diritti dei terzi, a regola d'arte e con tutti gli impianti perfettamente funzionanti ed a norma di legge, nonche' con tutti i requisiti per il rilascio del certificato di abitabilita' gia' richiesto in data 4 ottobre 1996 e che sara' ottenuto a cura e spese della societa' venditrice, la quale presta in merito a tutto quanto sopra le piu' ampie garanzie;

- che il fabbricato risulta oggi allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna - Sez. Ravenna - alla partita 100846 - foglio 124 - con la particella n. 420 e relativi subalterni, dei quali, gli attuali subalterni 232 - 233 e 234 (gia' 1) - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 e 7 costituiscono parti comuni



attribuiti così come risulta dalle denunce catastali, ben note alla parte acquirente e salvo quanto appresso si dirà;

- che in data 10 aprile 1996 è stata stipulata con il Comune di Ravenna da parte della medesima società "Molinetto S.r.l." una convenzione per l'attuazione del 2° stralcio del progetto urbanistico esecutivo, con atto a rogito Notaio Pasi di Cervia, repertorio n. 126004/20000, registrato a Ravenna il 23 aprile 1996 al n. 1086 e trascritto a Ravenna il 26 aprile 1996, art. 3857;

- In particolare vengono accettate le eventuali costituende servitù sulle parti comuni necessarie per la realizzazione delle reti fognarie sotterranee e relative vasche biologiche e la rete di altre condutture sotterranee, e così in via esemplificativa, tubatura per ENEL, Gas, nicchie di contatori in genere, Telecom, acquedotto, nonché tutte le servitù relative ai dovuti allacciamenti.

- che la società "MOLINETTO S.r.l." ha in corso la vendita frazionata del fabbricato suddetto con costituzione del relativo condominio.

La società stessa si intende fin da ora autorizzata a predisporre, senza spese per l'acquirente, il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali di comproprietà e di ripartizione delle spese e riceve altresì esplicito ed espresso mandato di costituire sulle parti comuni al complesso od alle singole unità immobiliari, tutte quelle servitù attive e passive anche consistenti in opere, che fossero necessarie all'ottimale instaurazione od alla migliore razionalizzazione del futuro condominio stesso come previste dal progetto esecutivo.

A tal proposito si precisa altresì che l'amministratore di condominio è già stato nominato.

- che la società "MOLINETTO S.R.L." viene autorizzata, peraltro senza spese per l'attuale parte acquirente, ricevendone ampio mandato col presente atto, a disporre, a favore dei futuri altri acquirenti, delle porzioni di condominio, di parti o cose comuni, modificando le conformazioni e attribuzioni oggi risultanti dalle denunce catastali e la documentazione catastale stessa, ed assegnandole sia in proprietà sia in uso esclusivo, sempre però nel rispetto delle norme del C.C. in tema di condominio di edifici.

Tutto ciò premesso, che la parte acquirente dichiara di accettare per sé, successori ed aventi

causa a qualsiasi titolo e che deve formare parte integrante e sostanziale del presente atto con tutte le garanzie che ne derivano, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1) La Societa' "MOLINETTO S.r.l.", con sede in Ravenna, come sopra rappresentata, cede e vende l'intera piena proprieta' del seguente immobile all'ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI della Circostrizione del Tribunale di Ravenna e al COLLEGIO DEI RAGIONIERI della Circostrizione del Tribunale di Ravenna, che a mezzo dei rispettivi rappresentanti autorizzati come sopra, accettano ed acquistano nelle ragioni indivise di 1/2 (una meta') ciascuno:

" Locali ad uso uffici, siti al secondo piano del fabbricato facente parte del complesso condominiale descritto in premessa, e precisamente i locali avente ingresso da Viale della Lirica n. 15, composti di tre vani utili, W.C. e due disimpegni, oltre ad un locale ad uso servizio ed un garage siti entrambi al piano interrato; il tutto come meglio individuato in velatura arancione nella planimetria che approvata dai comparenti, da essi e da me Notaio firmata, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Confini:

- gli uffici con vano scale, area scoperta da due lati, ragioni G.S. Servizi s.r.l., ragioni CONECO s.r.l., salvi altri;

- il locale ad uso servizio ed il garage nell'insieme con area comune da due lati, residue ragioni della societa' venditrice, salvi altri.

La porzione suddetta e' allibrata nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna - a seguito di denunce di variazione presentate all'U.T.E. di Ravenna in data 17 ottobre 1996, prot. FO1005/96 e in data 18 dicembre 1996, FO1411/96 - alla partita 100846 - Foglio 124 - con la particella n. 420 sub. 231 - Viale Randi angolo Viale Pertini n. 2 Z.C. 3 - Cat. A/10 - cl. 2 - vani 4 - rendita L. 2.580.000 - n. 420 n. 235 - Viale Randi - angolo Viale Pertini - P. S1 - Z.C. 3 - Cat. C/6 - cl. 2 - mq.7 - rendita L. 45.500 e n. 420 sub. 233 - B.C.N.C. (quest'ultimi conseguenti alla avvenuta variazione del piano sottostrada ricomprendenti, dette variazioni, anche le parti comuni.

Entrambi i vani suddetti della superficie di non meno mq. 15, saranno da accorpate, da destinare a servizio o magazzino e da sottoporre a successiva variazione catastale a cura e spese della parte

venditrice).

Nella vendita sono compresi proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge, del presente contratto e di quanto risulta dalle premesse e dalla documentazione catastale, peraltro da sottoporre ulteriormente a variazione come sopra detto.

Articolo 2) La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti, dell'immobile suddescritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitu' attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nulla escluso od eccettuato; e segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle predette parti di uso comune o condominiali sopra indicate, nonché con la servitu' a favore dell'ENEL trascritta a Ravenna il 26 gennaio 1995, art. 882, nonché con i patti e condizioni di cui alle convenzioni col Comune di Ravenna, in premessa citate.

Articolo 3) - Garantisce la parte venditrice, a mezzo del suo rappresentante, la buona proprietà e libera disponibilità e commerciabilità di quanto venduto pervenuto come indicato in premessa; garantisce altresì, sempre a mezzo del suorappresentante, la libertà dell'immobile stesso da pesi, vincoli, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo, in caso contrario, rispondere della evizione e della emenda di qualsiasi danno.

Ai sensi della legge 47/1985 nonché dell'art. 39 della Legge 724/94, come modificato dalla Legge 23 dicembre 1996 n. 662, il Geom. Francesco ZINI, nel nome, dichiara che il complesso di cui la porzione compravenduta fa parte, è stata costruito in virtù della concessione e varianti citate in premesse.

Férme e confermate le altre garanzie nascenti dalle premesse.

Articolo 4) Dichiarano i componenti che il prezzo della compravendita è stato d'accordo convenuto in complessive L. 299.625.000 (duecentonovantanovemilioneisicentoventicinquemila) oltre ad I.V.A., (pari a L. 149.812.500 - centoquarantanovemilioniottocentododocimilacinquecento - a carico dell'"ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI" e L. 149.812.500 - centoquarantanovemilioniottocentododocimilacinquecento) a carico del "COLLEGIO DEI

RAGIONIERI"), somma che il Geom. Francesco ZINI, nel nome, dichiara che la società venditrice le ha già ricevute dalla parte acquirente alla quale rilascia, sempre nel nome, ampia e liberatoria quietanza di saldo con espressa rinuncia ad ogni ipoteca legale comunque nascente in favore della parte venditrice da questo atto.

Articolo 5) Il possesso dell'immobile venduto si intende dato alla parte acquirente a partire da oggi; la disponibilità materiale, con tutti gli effetti attivi e passivi, è stata data il 2 ottobre 1996.

Articolo 6) Le spese del presente atto e dipendenti sono carico della parte acquirente.

Ai sensi del D.P.R. 643/72 e successive modificazioni e del D.Lgs. 504/92, e con riferimento alla data del 31 dicembre 1992, il Geom. Francesco ZINI, nel nome, mi consegna idonea dichiarazione per il seguito di competenza.

Il Geom. Francesco ZINI, sempre nel nome, dichiara che il presente atto è soggetto ad I.V.A. per cui si chiede la registrazione con le sole imposte fisse di registro, catastali ed ipotecarie.

Si chiede l'applicazione dell'art. 15 del D.L. 23 febbraio 1995 n. 41 convertito nella Legge n. 85 del 22 marzo 1995 e pertanto dell'art. 12, comma 2 bis del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito nella legge 13 maggio 1988 n. 154.

Con riferimento al disposto dell'art. 3, comma 13 ter della Legge 26 giugno 1990 n. 165 ed ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15, il Geom. Francesco ZINI, nel nome dichiara, previa ammonizione sulle previste responsabilità penali, che il reddito dell'immobile in oggetto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi relativamente alla quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione perchè costituisce bene alla cui produzione o scambio è diretta l'attività di impresa.

Viene omessa la lettura degli allegati per dispensa avutane dai comparenti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia con nastro indelebile a' sensi di legge e completato a mano da me in pagine quattordici e quanto della presente di quattro fogli di carta resa legale e da me letto ai comparenti che hanno dichiarato di approvarlo riconoscendolo pienamente conforme alla loro volontà.

F.to: ZINI Francesco

F.to: Gian Luca BANDINI
E.to: IGNAZI Dante
F.to: Eraldo SCARANO Notaio

RECESSIONE E TRASCRIZIONE IL 24/03/1997 al n. 865

Per F/U Lire L. 757200 di cui L. /

di cui Lire L. 250000 per Trascrizione.

IL CALENTANO f. Bello

Copia conforme all'originale firmato a norma di legge, che si rilascia

a richiesta di parte per uso sgravio imposta.

Reverenza, li 26 Marzo 1997

