

Dott.ssa Elena Borio
Notaio

via Enrico Fermi n. 11/A - 37135 Verona
Tel. 045 8202665
e.mail: info@notaioborio.it

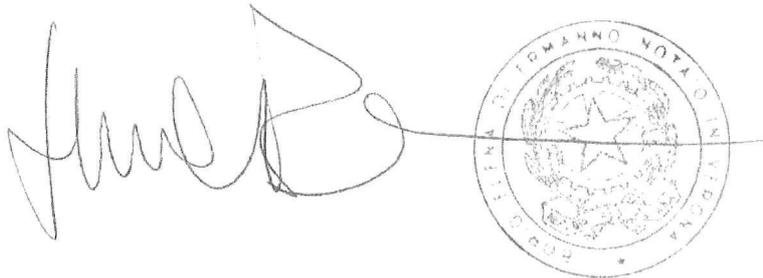
CERTIFICAZIONE AVVENUTA STIPULA

Io sottoscritta dott.ssa ELENA BORIO, notaio in Verona, con studio in via Enrico Fermi n. 11/A e ufficio secondario a Castelnuovo del Garda (VR), via 11 Aprile 1848 n. 37

CERTIFICO

che in data **28 novembre 2023** è stato da me ricevuto al **numero 22.475 di Repertorio** l'atto di cui allo schema allegato.

Verona (VR), via Enrico Fermi n. 11/A, ventotto novembre duemilaventitré.

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Elena Borio'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'REG. ELENA DI TOMMASO NOTAIO IN VERONA' around the perimeter and a central emblem featuring a star and other heraldic symbols.

Nota per i Signori Clienti:

Lo Studio provvederà, ad adempimenti effettuati, ad inviare all'indirizzo mail comunicato, il c.d. "Fascicolo Digitale" relativo alla pratica, consistente in copia dell'atto con eventuali relativi allegati, ricevuta registrazione Agenzia Entrate e nota di trascrizione.

ELENA BORIO
NOTAIO

UFFICIO SECONDARIO

Via 11 Aprile 1848, 37
37014 Castelnuovo del Garda - VR
Tel. 045 82 02 665

SEDE

Via E. Fermi, 11/A
37135 Verona
Tel. 045 82 02 665

info@notaioborio.it

Repertorio n.	Raccolta n.
VENDITA	
REPUBBLICA ITALIANA	
Il ventotto novembre duemilaventitré,	
in Verona, nel mio studio in Via Enrico Fermi n. 11/A,	
innanzi a me dott.ssa Elena Borio, Notaio in Verona, iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Verona,	
sono presenti:	
da una parte:	
<p>"MEDIOLANUM GESTIONE FONDI - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI" o, in forma abbreviata, "MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR P.A.", società con socio unico con sede a Basiglio (MI), Milano 3, via Ennio Doris snc, capitale euro 5.164.600,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 06611990158, iscritta all'Albo delle SGR - Sezione Gestori di FIA tenuto dalla Banca d'Italia al n. 14,</p> <p>(di seguito "Mediolanum" e/o "Parte Venditrice"),</p> <p>in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante DE GASPERIS LUCIO, nato a Sora (FR) il 10 maggio 1967, domiciliato per la carica presso la sede sociale,</p> <p>che interviene in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione in data 17.03.2022 (diciassette marzo duemilaventidue), regolarmente depositata presso il competente Registro Imprese;</p> <p>Mediolanum interviene esclusivamente quale società di gestione del fondo denominato "MEDIOLANUM REAL ESTATE" Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso (di seguito il "Fondo");</p>	
dall'altra parte:	
<p>"COMITAL S.R.L.", con sede a Cazzano di Tramigna (VR), località Costeggiola s.n., capitale sociale euro 190.000,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 02240420238,</p> <p>(di seguito "Comital" e/o "Parte Acquirente"),</p> <p>in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante GIACOMELLO IVANA, nata a Minerbe (VR) il 6 novembre 1947, domiciliata per la carica presso la sede sociale,</p> <p>che interviene in forza dei poteri conferiti dal vigente statuto, previa approvazione dell'Assemblea dei Soci in data 26.09.2023 (ventisei settembre duemilaventitré),</p> <p>(Parte Venditrice e Parte Acquirente di seguito, congiuntamente, le "Parti").</p> <p>I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certa,</p>	
CONVENGONO QUANTO SEGUE.	
1. CONSENSO ED OGGETTO	
<p>1.1. "MEDIOLANUM GESTIONE FONDI - SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO PER AZIONI", quale società di gestione del fondo denominato "MEDIOLANUM REAL ESTATE" Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, vende a "COMITAL S.R.L.", che acquista, in Comune di Milano (MI), via Arrigo Minerbi n. 1 (già via Achille Feraboli n. 6):</p> <p>- piena proprietà di fabbricato commerciale da cielo a sottosuolo, costituito da un piano fuori terra e da accessori al piano interrato, con area esclusiva di pertinenza (di seguito l'"Immobile"),</p> <p>censito nel</p> <p>Catasto Fabbricati Comune di Milano</p> <p>Foglio 648</p>	

Particella 139 - via Achille Feraboli n. 6 - Piano T-S1 - Zona Censuaria 3 - Categoria D/8 - Rendita Catastale Euro 29.836,00,-----

e nel -----

Catasto Terreni Comune di Milano -----

Foglio 648 -----

Particella 139 - Superficie Ha 00.08.45 - Ente Urbano - senza redditi, -----

Particella 172 - Superficie Ha 00.28.35 - Ente Urbano - senza redditi. -----

Confini dell'Immobile: Particelle 47, 173, 174, salvi i più precisi, attuali e completi. -----

1.2. Nella vendita è compresa ogni ragione e diritto spettante a Parte Venditrice in relazione all'Immobile in forza dell'atto di provenienza di cui infra ed in particolare la quota di comproprietà delle parti comuni della centrale termica e delle relative reti di distribuzione sino all'ingresso di ogni singolo fabbricato del "*Quartiere Missaglia*" così come previsto nell'atto in data 15.02.1990, n. 76.565 di repertorio notaio Alberto Roncoroni di Milano, registrato a Milano il 21.02.1990, n. 2.245 serie 1V, trascritto a Milano 1 il 22.02.1990, n. 8.501 R.G. e n. 6.387 R.P., cui le Parti fanno espresso riferimento per quanto ivi contenuto e/o richiamato. -----

1.3. Il fabbricato risulta intestato al Catasto Fabbricati a Parte Venditrice in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari. -----

1.4. Il fabbricato risulta dalla planimetria depositata in Catasto che, previa visione e verifica delle Parti, si allega sub **Allegato A**. -----

1.5. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis, Legge 27.02.1985 n. 52 e s.m.i., la conformità allo stato di fatto dei dati catastali sopra riportati e della planimetria catastale allegata, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta dalla dichiarazione di conformità urbanistica e catastale in data 28.10.2023 rilasciata dal tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale Arch. Marco Maria Maridati, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Bergamo al n. 2150, che, in copia conforme all'originale, si allega sub **Allegato B**. -----

1.6. Ai fini di una migliore identificazione dell'Immobile, si allega inoltre sub **Allegato C** estratto di mappa nel quale lo stesso è evidenziato in colore giallo. -----

2. PREZZO E INDICAZIONI AI SENSI DEL DECRETO LEGGE 4 LUGLIO 2006 N. 223----

2.1. Il prezzo della vendita (di seguito il "**Prezzo**") è stato convenuto dalle Parti in euro 1.650.000,00 (unmilioneaseicentocinquantamila), già pagato da Parte Acquirente a Parte Venditrice, che rilascia quietanza e regolare fattura e rinuncia all'ipoteca legale. -----

2.2. Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 35, comma 22, Decreto Legge 04.07.2006 n. 223, previo richiamo fatto da me Notaio sulla responsabilità penale in ipotesi di dichiarazione mendace, le Parti dichiarano, ciascuna per quanto di rispettiva competenza, che: -----

(i) il Prezzo è stato pagato mediante: -----

- bonifico bancario di euro 165.000,00 (centosessantacinquemila) in data 28 settembre 2023, Rif. Trn Id. n. 1101232710282048 (accredito sul conto corrente intestato a Parte Venditrice IBAN IT83N0343901600000001024579 e addebito sul conto corrente intestato a Parte Acquirente IBAN IT44Q0200805364000004377952); -----

- bonifico bancario di euro 1.485.000,00 (unmilionequattrocentottantacinquemila) in data odierna, SCT n. 110123332021808 (accredito sul conto corrente intestato a Parte Venditrice IBAN IT83N0343901600000001024579 e addebito sul conto corrente intestato a Parte Acquirente IBAN IT44Q0200805364000004377952), con valuta in data odierna; -----

(ii) per la stipulazione del presente atto si sono avvalse dell'attività di mediazione da parte di "WORLD CAPITAL SRL UNIPERSONALE", società con unico socio con sede a Milano (MI), viale Restelli n. 3/7, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 05116310961, R.E.A. n. 1798028, che ha presentato la S.C.I.A. al competente

Registro Imprese in data 17.05.2006 (di seguito il "**Mediatore**") (preposto alla mediazione FAINI ANDREA GUIDO, nato a Melzo il 21 luglio 1973);

(iii) al Mediatore dovrà essere corrisposto:

- da Parte Venditrice, entro e non oltre 7 (sette) giorni da oggi, un compenso di euro 38.742,00 (trentottomilasettecentoquarantadue), I.V.A. inclusa e al netto di ritenuta d'acconto, compenso ad oggi non ancora versato;

- da Parte Acquirente, entro e non oltre 7 (sette) giorni da oggi, un compenso di euro 58.113,00 (cinquantottomilacentotredici), I.V.A. inclusa e al netto di ritenuta d'acconto, compenso ad oggi non ancora versato.

2.3. Le Parti dichiarano di essere state informate da me Notaio della facoltà di richiedere il deposito di cui all'art. 1, comma 63, lettera c) della legge n. 147/2013 nell'apposito conto corrente dedicato ma di aver rinunciato espressamente all'esercizio di tale facoltà.

3. EFFETTI ED IMMISSIONE NEL POSSESSO

3.1. La vendita è convenuta a corpo, con ogni accessione, pertinenza, diritto, servitù attiva e passiva, nello stato di fatto e di diritto in cui l'Immobile si trova.

3.2. Gli effetti della vendita decorrono da oggi.

3.3. Parte Acquirente viene immessa da oggi nel possesso dell'Immobile.

3.4. Parte Venditrice dichiara, e Parte Acquirente prende atto, che:

- l'Immobile è attualmente concesso in locazione alla società "IN'S MERCATO S.p.A." (con sede a Venezia, Codice Fiscale 00115180283), in forza di contratto di locazione in data 26.07.2018, registrato a Venezia 2 l'08.08.2018 al n. 006673 Serie 3T (di seguito il "**Contratto di Locazione**");

- la società "IN'S MERCATO S.p.A." ha rinunciato all'esercizio del diritto di prelazione alla stessa spettante ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78, come risulta dalla relativa documentazione già a mani di Parte Acquirente.

Parte Acquirente subentra conseguentemente nei diritti ed obblighi nascenti dal Contratto di Locazione, ai sensi degli articoli 1599 e 1602 c.c., dichiarando di aver già ricevuto da Parte Venditrice copia dello stesso.

Parte Venditrice si obbliga, a proprie cura e spese, a comunicare al conduttore il subentro di Parte Acquirente nel Contratto di Locazione a mezzo pec da inviare entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla data odierna.

Parte Venditrice si impegna ad emettere nota di credito entro non oltre sette giorni da oggi a favore di "IN'S MERCATO S.p.A." per euro 1.255,23 (milleduecentocinquantacinque e ventitré), oltre I.V.A., relativa alla quota canone di locazione dei giorni 28, 29, 30 novembre 2023 ed una ulteriore nota di credito di euro 81,67 (ottantuno e sessantasette), oltre I.V.A., relativa alla quota di spese condominiali maturate per i giorni 28, 29, 30 novembre 2023 che saranno da corrispondere a Parte Acquirente.

Parte Venditrice dichiara, e Parte Acquirente ne prende atto, che il Contratto di Locazione prevede una fideiussione bancaria attualmente a favore di Parte Venditrice, che si obbliga a richiedere al conduttore, entro e non oltre 7 (sette) giorni da oggi, che tale garanzia sia volturata a favore di Parte Acquirente.

4. GARANZIE

4.1. Parte Venditrice presta le garanzie di legge e dichiara che l'Immobile è di sua piena proprietà e disponibilità, è libero da privilegi, anche di natura fiscale, da vincoli, da altrui diritti di prelazione, da diritti di terzi, da sequestri, da pignoramenti, da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della seguente formalità risultante all'Ufficio del Territorio di Milano 1:

- trascrizione di locazione ultranovennale in data 05.01.2005, n. 582 R.G. e n. 419 R.P., a favore di "UNES MAXI S.P.A." (con sede a Milano, Codice Fiscale n. 07515280159), in relazione alla quale è stato sottoscritto atto di risoluzione in data 23.11.2023, n. 72.129 di

repertorio Notaio Antonino Ferrara di Saronno, registrato a Varese in data 27.11.2023 n. 36.171 serie 1T, da annotare nei termini. -----

4.2. Parte Venditrice garantisce che gli impianti di cui all'articolo 1 D.M. 37/2008 posti al servizio dell'Immobile sono conformi alla normativa vigente alla data della loro realizzazione e/o del loro ultimo adeguamento e dichiara di aver consegnato a Parte Acquirente la relativa documentazione amministrativa e tecnica e i relativi libretti di uso e manutenzione. -----

4.3. Parte Acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici, comprensiva dell'attestato registrato al Catasto Energetico in data 14.06.2018 (quattordici giugno duemiladiciotto) (che, in copia conforme all'originale, si allega sub **Allegato D**). Parte Venditrice attesta l'inesistenza di cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto e dichiara che successivamente alla data di rilascio di tale attestato non sono stati eseguiti sull'Immobile interventi che incidono sulla prestazione energetica. -----

4.4. Parte Venditrice garantisce di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta ed indiretta) e tassa comunque afferente l'Immobile e si obbliga a corrispondere quelle eventualmente dovute fino alla data odierna, per quanto di sua competenza, anche se comunicate, accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla sottoscrizione del presente contratto. -----

4.5. In relazione alla centrale termica condominiale di cui al precedente articolo 1.2.: -----

- Parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza del contenuto del Regolamento di Condominio relativo alla sua gestione e di subentrare da oggi in tutti i diritti e gli obblighi condominiali inerenti l'Immobile; -----

- Parte Venditrice garantisce di non avere liti pendenti relative a questioni condominiali e/o pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie e assume, comunque, a proprio carico le eventuali spese condominiali derivanti da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna. -----

Le Parti dichiarano di essere a conoscenza del disposto di cui all'articolo 63, comma 4 e 5 disp. att. c.c.. -----

4.6. La data di aggiornamento dei Pubblici Registri Immobiliari fino alla quale è stato accertato lo stato dell'Immobile e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è quella del 27.11.2023 (ventisette novembre duemilaventitré); Parte Venditrice dichiara che dopo tale data non esiste alcuna formalità pregiudizievole a suo carico e di ciò, con l'accordo di Parte Acquirente, si assume l'esclusiva responsabilità. -----

5. MENZIONI URBANISTICHE -----

5.1. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, Parte Venditrice dichiara, sulla base della dichiarazione di conformità urbanistica e catastale in data 28.10.2023 rilasciata dall'Arch. Marco Maria Maridati allegata sub Allegato B, che: -----

(i) l'Immobile è stato edificato in forza dei titoli abilitativi analiticamente indicati nella dichiarazione di conformità urbanistica e catastale di cui all'Allegato B; successivamente sullo stesso sono state eseguite opere in forza dei provvedimenti edilizi indicati nel medesimo Allegato B; -----

(ii) a tutt'oggi l'Immobile non è stato oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazioni soggetti a concessioni o autorizzazioni ulteriori rispetto a quelli richiamati al precedente punto (i). -----

5.2. Parte Venditrice garantisce, inoltre, la regolarità edilizia ed urbanistica dell'Immobile, che non sussistono cause di incommerciabilità e che, in relazione all'Immobile, sussistono i requisiti sostanziali di agibilità. -----

6. TITOLO DI PROVENIENZA -----

6.1. Parte Venditrice richiama, quale titolo di provenienza, il seguente: -----

- atto di vendita in data 26.06.2007, n. 18.065 di repertorio Notaio Mario Notari di Milano, -----

registrato a Milano 6 il 23.07.2007 n. 16.882 serie 1T, trascritto a Milano 1 il 24.07.2007, n. 57.183 R.G. e n. 31.713 R.P., e, in rettifica, il 16.07.2008, n. 43.538 R.G. e n. 26.330 R.P., -----
atto al quale le Parti fanno espresso riferimento per quanto ivi contenuto e/o richiamato. ---

7. IMPOSTE E SPESE -----

7.1. Imposte e spese dell'atto e conseguenti sono a carico di Parte Acquirente. -----

7.2. Parte Venditrice dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione al presente atto dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, n. 8-ter, del D.P.R. 633/72, avente per oggetto un fabbricato strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e sue pertinenze, ceduto da un'impresa diversa dall'impresa costruttrice e che non vi ha eseguito, negli ultimi 5 (cinque) anni, nemmeno tramite imprese appaltatrici, 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. -----

Parte Acquirente dichiara di essere soggetto passivo I.V.A. nel territorio dello Stato. -----

Le Parti danno conseguentemente atto che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'I.V.A. previste dall'articolo 17, quinto comma e sesto comma lettera a-bis) D.P.R. 633/1972 in relazione a quanto disposto dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007 (c.d. "reverse charge"). -----

Parte Venditrice, pertanto, emette fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta, e contenente l'espresso riferimento all'inversione contabile ex articolo 17, comma 6, lett. a-bis), affinché possa essere integrata, dalla Parte Acquirente, con l'indicazione dei dati suddetti. -----

7.3. Alla vendita si applicano, inoltre, l'imposta di registro in misura fissa di euro 200,00, l'imposta ipotecaria con aliquota 1,5% (uno virgola cinque per cento) e l'imposta catastale con aliquota 0,5% (zero virgola cinque per cento) ai sensi dell'art. 35, comma 10-ter del decreto legge n. 223/2006 in quanto la vendita ha ad oggetto trasferimento della proprietà di fabbricato strumentale da parte di fondo immobiliare chiuso. -----

8. DISPOSIZIONI GENERALI -----

8.1. COMUNICAZIONI ED ELEZIONE DI DOMICILIO. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita ai sensi delle disposizioni del presente contratto, ove non sia diversamente stabilito, dovrà essere effettuata per iscritto tramite posta elettronica certificata, ovvero raccomandata A/R, ai seguenti indirizzi: -----

(i) se a Mediolanum, per conto del Fondo, al seguente indirizzo: -----

MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR P.A. -----

via Ennio Doris SNC - 20079 Basiglio (MI) -----

pec: *mgf@pec.mediolanum.it*, -----

(ii) se a Comital al seguente indirizzo: -----

COMITAL S.R.L. -----

località Costeggiola s.n. - 37030 Cazzano di Tramigna (VR) -----

pec: *comital@pec.it*, -----

ovvero presso il diverso indirizzo o indirizzo di posta elettronica certificata che ciascuna delle Parti potrà comunicare all'altra successivamente alla stipula del contratto in conformità alle precedenti disposizioni, restando inteso che presso gli indirizzi suindicati, ovvero presso i diversi indirizzi che potranno essere comunicati in futuro, le Parti eleggono altresì il proprio domicilio a ogni fine relativo al contratto, ivi compreso quello di eventuali notificazioni o comunicazioni da effettuarsi nel corso ovvero comunque in relazione a procedimenti giudiziari (ivi incluse eventuali procedure esecutive) ovvero arbitrali derivanti da o relativi al contratto. -----

8.2. NEGOZIAZIONE. Le Parti si danno atto che il Contratto è stato frutto della libera negoziazione tra le stesse e che, pertanto, non si applicano le previsioni di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c. -----

8.3. LEGGE REGOLATRICE. Il Contratto è retto e disciplinato dalla legge italiana. -----

8.4. FORO COMPETENTE. Le Parti convengono che le controversie derivanti dal presente contratto o, comunque, relative allo stesso, saranno sottoposte alla competenza del Tribunale di Milano. -----

9. ALLEGATI -----

9.1. Si allegano: -----

Allegato A: planimetria catastale; -----

Allegato B: dichiarazione di conformità urbanistica e catastale; -----

Allegato C: estratto di mappa; -----

Allegato D: attestato di prestazione energetica. -----

9.2. I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, che dichiarano di conoscere. --

DOCUMENTAZIONE SUI SOGGETTI ACQUIRENTI ED I RELATIVI GRUPPI DI APPARTENENZA

Comital S.r.l

con sede legale in Cazzano Tramigna località Costeggiola s.n., capitale sociale euro 190.000,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita IVA ed iscrizione al Registro Imprese di Verona n. 02240420238

Con il presente documento MEDIOLANUM GESTIONE FONDI SGR P.A. attesta di non aver alcun interesse in conflitto con la succitata Società, soggetto acquirente, dell'operazione di compravendita conclusa nel secondo semestre 2023.

Basiglio (MI), 28 novembre 2023

L' Amministratore Delegato

(Lucio De Gasperis)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lucio De Gasperis', written in a cursive style.

