



STUDIO NOTARILE  
**ZARDI - AGOSTINI**  
 20121 MILANO - VIA ILLICA, 5  
 TEL. 02.7202.2830 - FAX 02.8057.277  
 ZARDI.AGOSTINI@SNZA.IT

Repertorio n. 55439-----  
 Raccolta n. 6824-----

-----**COMPRAVENDITA**-----

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

Il giorno ventiquattro aprile duemilasei, in Milano, nel mio studio in via Illica 5, avanti a me Manuela Agostini, notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano, sono presenti i signori:-----

OMISSIS

do-

muciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di amministratore unico della **"IMMOBILIARE ARCHITETTURA INGEGNERIA COSTRUZIONI S.R.L."** in sigla "I.Ar.I.Co. S.r.l.", con sede in Genova, piazza Rossetti n. 2, capitale Euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Genova al n. 01302520992, R.E.A. n. 399192, C.F. 01302520992, P.IVA 01302520992 e di essere munito dei necessari poteri in virtù dell'art. 15 dello statuto sociale;-----  
 appresso **"parte venditrice"**:-----

OMISSIS

entrambi domiciliati per l'incarico ove appresso, i quali dichiarano di intervenire al presente atto nella loro qualità di procuratori della **"BNL FONDI IMMOBILIARI Società di gestione del risparmio p.A."** con sede in Milano, viale Angelo Filippetti n. 37, capitale Euro 10.000.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 12605750152, R.E.A. n. 1570734, C.F. 12605750152, P.IVA 12605750152 e di essere muniti dei necessari poteri in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data 8 marzo 2006 che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A";-----  
 appresso **"parte acquirente"** o **"BNL Fondi Immobiliari SGR"**.-----  
 Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,-----

-----premesse-----

- che BNL Fondi Immobiliari SGR è una società appartenente al Gruppo Bancario BNL, iscritta al n. 85 dell'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia e avente per oggetto la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi;----  
 - che BNL Fondi Immobiliari SGR, nel perseguimento del proprio oggetto sociale, ha istituito, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 25 marzo 2004, e gestisce il fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Immobiliare Dinamico", il cui Regolamento è stato approvato con Provvedimento della Banca d'Italia del 1° ottobre 2004;---  
 - che BNL Fondi Immobiliari SGR intende investire parte del patrimonio del fondo nell'acquisto del complesso immobiliare in seguito descritto, sul presupposto della sua regolarità urbanistica, edilizia e catastale, della piena e libera pro-

Registrato a  
 Milano 2  
 il 2/5/06  
 n. 5989  
 serie 1T  
 esatti euro  
 504,00

Trascritto a  
 Livorno  
 il 8/5/06  
 R.G. 10728  
 R.P. 6159  
 esatti euro  
 70,00



prietà in capo alla parte venditrice, dell'assenza di pesi, vincoli, diritti di terzi, gravami di qualsiasi natura, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dell'assenza di pendenze fiscali, della sua esecuzione a perfetta regola d'arte (ivi inclusi tutti gli impianti e le parti comuni), fermo restando quanto precisato al successivo articolo 8;-----  
 - che banca depositaria dei beni del fondo, ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, è la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, via Vittorio Veneto n. 119;-----  
 - che BNL Fondi Immobiliari SGR ha provveduto, in conformità a quanto indicato nella convenzione tra la stessa e la banca depositaria, a comunicare alla banca depositaria che oggi si sarebbe proceduto alla stipula del presente atto di compravendita: -----

OMISSIS

-----tutto ciò premesso-----  
 convengono e stipulano quanto segue.-----  
**Articolo 1**-----  
 La IMMOBILIARE ARCHITETTURA INGEGNERIA COSTRUZIONI S.R.L., come sopra rappresentata, vende alla BNL FONDI IMMOBILIARI Società di gestione del risparmio p.A. che, come sopra rappresentata, acquista per il fondo immobiliare chiuso "Immobiliare Dinamico", con gli effetti di cui all'art. 6 che segue la piena proprietà dei seguenti immobili:-----



in comune di Livorno, via Francesco Crispi n. 50, intero fabbricato di otto piani fuori terra ed uno interrato, in fase di ristrutturazione, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come segue:-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 1 (uno), via Francesco Crispi n. 488, p. T, cat. C/1, cl. 6, metri quadri 230, R.C. Euro 3.979,30 (tremilanovecentosettantanove virgola trenta); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 2 (due), via Francesco Crispi n. 50A, p. T, cat. C/1, cl. 6, metri quadri 262, R.C. Euro 4.532,94 (quattromilacinquecentotrentadue virgola novantaquattro);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 3 (tre), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 5, vani 4, R.C. Euro 1.673,32 (milleseicentosettantatre virgola trentadue); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 4 (quattro), via Francesco Crispi n. 30, p. 1, cat. A/10, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 418,33 (quattrocentodiciotto virgola trentatre);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 5 (cinque), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 418,33 (quattrocentodiciotto virgola trentatre);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 6 (sei), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 418,33 (quattrocentodiciotto virgola trentatre);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 7 (sette), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 418,33 (quattrocentodiciotto virgola trentatre);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 8 (otto), via Francesco Crispi n. 50, p. U, cat. A/10, cl. 5, vani 1, R.C. Euro 418,33 (quattrocentodiciotto virgola trentatre); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 9 (nove), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocinquanotto virgola novantaquattro); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 10 (dieci), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocinquanotto virgola novantaquattro); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 11 (undici), via Francesco Crispi n. 50, p. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocinquanotto virgola novantaquattro);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 12 (dodici), via Francesco Crispi n. 50, p. 1,

cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocinquan-  
totto virgola novantaquattro);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 13 (tredici), via Francesco Crispi n. 50, p. U,  
cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocinquan-  
totto virgola novantaquattro); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 14 (quattordici), via Francesco Crispi n. 50,  
p. 1, cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocin-  
quantotto virgola novantaquattro); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 15 (quindici), via Francesco Crispi n. 50, p.  
U, cat. A/10, cl. 4, vani 1, R.C. Euro 358,94 (trecentocin-  
quantotto virgola novantaquattro); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 16 (sedici), via Francesco Crispi n. 50, p. 2,  
cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. Euro 1.141,37 (millecentoqua-  
rantuno virgola trentasette);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 17 (diciassette), via Francesco Crispi n. 50,  
p. 2, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, R.C. Euro 1.316,97 (milletrecen-  
tosedici virgola novantasette); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 18 (diciotto), via Francesco Crispi n. 50, p.  
5, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. Euro 1.141,37 (millecento-  
quarantuno virgola trentasette); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 19 (diciannove), via Francesco Crispi n. 50, p.  
3, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, R.C. Euro 1.316,97 (milletrecen-  
tosedici virgola novantasette); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 20 (venti), via Francesco Crispi n. 50, p. 4,  
cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. Euro 1.141,37 (millecentoqua-  
rantuno virgola trentasette);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 21 (ventuno), via Francesco Crispi n. 50, p. 4,  
cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, R.C. Euro 1.316,97 (milletrecen-  
tosedici virgola novantasette);-----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 22 (ventidue), via Francesco Crispi n. 50, p.  
5, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. Euro 1.141,37 (millecento-  
quarantuno virgola trentasette); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 23 (ventitre), via Francesco Crispi n. 50, p.  
5, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, R.C. Euro 1.316,97 (milletrecen-  
tosedici virgola novantasette); -----  
foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoven-  
ticinque) sub. 24 (ventiquattro), via Francesco Crispi n. 50,  
p. 6, cat. A/2, cl. 4, vani 6, R.C. Euro 1.053,57 (millecin-  
quantatre virgola cinquantasette);-----



foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 25 (venticinque), via Francesco Crispi n. 50, p. 6, cat. A/2, cl. 4, vani 7, R.C. Euro 1.229,17 (milleduecentoventinove virgola diciassette); -----

foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 26 (ventisei), via Francesco Crispi n. 48A, p. S1, cat. C/6, cl. 4, metri quadri 668, R.C. Euro 1.448,97 (millequattrocentoquarantotto virgola novantasette);-----

foglio 16B (sedici bi), mappale 4625 (quattromilaseicentoventicinque) sub. 601 (seicentouno), via Francesco Crispi n. 50, p. 7, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. Euro 1.141,37 (millecentoquarantuno virgola trentasette). -----

Le parti danno atto che le imprecisioni relative al numero civico ed al piano di alcune unità immobiliari verranno rettificate in sede di riaccatastamento al termine della ristrutturazione in corso.-----

Si precisa che il fabbricato oggetto del presente atto insiste su area censita al Catasto Terreni alla partita 1, foglio 94 mappale 331.-----

Confini a corpo:-----  
via Francesco Crispi, proprietà ENEL o aventi causa, proprietà Cristiglio o aventi causa. -----

Detti immobili risultano distinti nell'estratto di mappa che al presente atto si allega sotto la lettera "B".-----

#### **Articolo 2**-----

Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla parte venditrice con l'atto, citato in premessa, a rogito notaio Andra Colosimo di Livorno.-----

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto copia di detto atto.-----

#### **Articolo 3**-----

Il prezzo è stato convenuto in Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) oltre IVA di cui Euro 3.750.000,00 oltre IVA per le unità aventi destinazione residenziale ed Euro 1.250.000,00 oltre IVA per le unità aventi destinazione d'uso terziario e quindi complessivamente ammonta ad Euro 5.625.000,00 (IVA compresa).-----

Il suddetto prezzo, comprensivo di IVA, viene pagato dalla parte acquirente alla parti venditrice come segue:-----

- quanto ad Euro 794.172,96 sono già stati pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice;-----

- quanto ai residui Euro 4.830.827,04, la parte acquirente si accolla e fa propria la corrispondente quota in linea capitale del mutuo concesso dalla Banca del Monte di Lucca S.p.A. con atto a rogito notaio Andrea Colosimo di Livorno in data 2 dicembre 2004 rep. n. 33136/4600, registrato all'Agenzia delle Entrate di Livorno in data 3 dicembre 2004 al n. 7710, garantito dall'ipoteca appresso citata.-----

La parte venditrice rilascia quietanza e rinuncia all'ipoteca legale.-----

**Articolo 4**-----  
La proprietà ed il possesso degli immobili compravenduti sono trasferiti alla parte acquirente da oggi, con le relative accessioni e pertinenze e con vantaggi ed oneri, rispettivamente a favore e carico della parte acquirente, dalla data della consegna.-----

**Articolo 5**-----  
La parte venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiara pertanto che sugli immobili compravenduti non gravano oneri, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fatta eccezione per l'ipoteca iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Livorno in data 7 dicembre 2004 ai n.ri 23085/6341 a favore della "Banca del Monte di Lucca S.p.A.", a garanzia di mutuo come sopra accollato.-----

**Articolo 6**-----  
La parte acquirente dichiara che l'immobile viene acquistato per l'investimento del patrimonio del Fondo "Immobiliare Dinamico" e con il patrimonio del fondo stesso, che costituisce, a norma dell'art. 36 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio di BNL Fondi Immobiliari SGR e da quello di ciascun partecipante allo stesso, nonché da quello di ogni altro fondo gestito dalla stessa BNL Fondi Immobiliari SGR.-----  
Sul patrimonio del fondo "Immobiliare Dinamico" non sono ammesse azioni dei creditori di BNL Fondi Immobiliari SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario o del subdepositario o nell'interesse degli stessi. Le azioni dei creditori dei singoli partecipanti al fondo "Immobiliare Dinamico" sono ammesse soltanto sulle quote di partecipazione dei medesimi.-----

OMISSIS

**Articolo 7**-----  
La parte venditrice dichiara di avere per oggetto esclusivo o principale la rivendita di fabbricati e di svolgere effettiva-

mente, in modo esclusivo o prevalente, operazioni di vendita di fabbricati precedentemente acquistati o costruiti.-----  
Pertanto, poichè il presente atto ha per oggetto cessione di beni soggetta ad I.V.A., le parti chiedono la registrazione con applicazione dell'imposta in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.-----

**Articolo 8** -----

OMISSIS

**Articolo 9**-----  
Sono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento e le spese notarili e d'istruttoria legale.-----  
I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati.-----  
Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi meccanici da persona di mia fiducia per sette facciate di quattro fogli e da me letto ai comparenti che lo approvano.  
Firmato:

OMISSIS

Manuela Agostini notaio-----