

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

Repertorio n. 55764-----  
Raccolta n. 6912-----

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

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

Il giorno ventinove maggio 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

domiciliato per

la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione della **"IMMOBILIARE SAN TROVASO - S.R.L."** con sede in Venezia, Sestiere Castello n. 4419, capitale Euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia al n. 03572120271, R.E.A. n. 320301, C.F. 03572120271, P.IVA 03572120271 e di essere munito dei necessari poteri in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data 28 aprile 2006 (di conferma dei poteri conferiti con delibera del consiglio di amministrazione in data 23 dicembre 2005 che, in estratto autentico, trovasi allegata all'atto da me autenticato in data 9 febbraio 2006 rep. n. 54.927/6.609) che, in estratto autentico, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per espressa rinuncia dei comparenti-----

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, con firma congiunta, in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data 28 settembre 2005 che, in estratto autentico, trovasi allegata all'atto da me autenticato in data 9 febbraio 2006 rep. n. 54.927/6.609, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 21 febbraio 2006 al n. 1421 serie 2;-----

appresso **"parte acquirente"** o **"BNL Fondi Immobiliari SGR"**.-----

Detti comparenti, 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 pro-

prio 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 proprietà 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

- che con atto da me autenticato in data 9 febbraio 2006 rep. n. 54.927/6.609, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 in data 21 febbraio 2006 al n. 1421 serie 2, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immo-

biliare - Ufficio Provinciale di Venezia in data 25 febbraio 2006 ai n.ri 8391/5121, la IMMOBILIARE SAN TROVASO - S.R.L. si è impegnata a vendere gli immobili oggetto del presente atto alla BNL FONDI IMMOBILIARI Società di gestione del risparmio p.A., che si è impegnata ad acquistarli per il fondo immobiliare chiuso "Immobiliare Dinamico" subordinatamente al verificarsi delle condizioni sospensive di cui all'articolo 5 del contratto preliminare, poste nell'esclusivo interesse della parte acquirente;-----

- che le condizioni di cui al predetto articolo 5 del contratto preliminare si sono verificate;-----

-----tutto ciò premesso-----  
convengono e stipulano quanto segue.-----

**Articolo 1**-----

La IMMOBILIARE SAN TROVASO - 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 Venezia, via della Droma n. 49, intero fabbricato a quattro piani fuori terra (terreno, primo, secondo e terzo) ed uno seminterrato, con annessa area di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia alla sezione VE, foglio 44 (quarantaquattro), mappale 214 (duecentoquattordici) sub. 1 (uno), Alberoni - strada della Droma n. 49, p. T-1-2-3-S1, senza altri dati di classamento.-----

L'area su cui insiste il fabbricato e l'area di pertinenza risultano identificate al Catasto Terreni alla partita 1, foglio 44, mappale 214 di ha. 0.19.01, ente urbano, giusta tipo di frazionamento in data 4 novembre 2005 prot. n. 225520 (relativo al frazionamento dell'originario mappale 214 di ha. 0.58.10 nei mappali 214 di ha. 0.19.01, 447 di ha. 0.27.30 e 448 di ha. 0.11.79).-----

Confini a corpo:-----  
mappali 146, 448 e 447.-----

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

Al Catasto Fabbricati il mappale 214 sub. 1, raffigurato nella planimetria allegata alla denuncia presentata in data 24 febbraio 1994 prot. n. 2821, comprende ancora l'intera area già censita al Catasto Terreni al mappale 214 di originari ha. 0.58.10 nonchè alcuni piccoli prefabbricati ora demoliti, per mancato allineamento della planimetria del Catasto Fabbricati con la situazione risultante al Catasto Terreni a seguito del frazionamento in data 4 novembre 2005 sopracitato.-----

La parte venditrice si impegna a presentare nuova denuncia catastale raffigurante il fabbricato con l'effettiva area di pertinenza (corrispondente all'attuale mappale 214 di ha. 0.19.01) con la cancellazione dei piccoli fabbricati demoli-

ti.-----  
Le parti si impegnano, qualora necessario, ad intervenire in un successivo atto di identificazione catastale degli immobili oggetto del presente atto. -----

Con il presente atto la parte venditrice conferisce mandato alla parte acquirente per intervenire nell'eventuale atto di identificazione catastale, con le più ampie facoltà al riguardo.-----

**Articolo 2**-----  
Gli immobili compravenduti sono pervenuti alla parte venditrice con l'atto citato in premessa a rogito notaio Aurelio Minazzi di Venezia del 24 maggio 2006 rep. n. 48848/19777.-----

**Articolo 3**-----  
Il prezzo è stato convenuto in Euro 7.300.000,00 (settemilionitrecentomila virgola zero zero) oltre IVA di Euro 1.460.000,00 e quindi complessivamente ammonta ad Euro 8.760.000,00, di cui Euro 300.000,00 pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice alla sottoscrizione del preliminare in data 9 febbraio 2006 citato in premessa a titolo di caparra confirmatoria ed Euro 8.460.000,00 pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice a mezzo bonifico bancario in data odierna tramite la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.-----  
La parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.-----

**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 dichiara e garantisce:-----  
- che gli immobili compravenduti sono liberi da diritti di terzi legittimamente vantati e che sugli stessi non gravano iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi;-----  
- che non sussistono diritti di prelazione volontaria di terzi, aventi ad oggetto gli immobili;-----  
- che gli immobili (ed ogni conseguente addizione e modifica) sono conformi alle autorizzazioni amministrative, licenze, concessioni, permessi e atti di assenso espressamente citati nel successivo articolo 9, sono adatti alla destinazione ed uso per cui è stato rilasciato il permesso di costruire n. 2006/214759 del 26 maggio 2006 e risultano accatastati secondo quanto meglio indicato all'art. 1;-----  
- di non aver ricevuto alla data odierna alcuna contestazione rispetto alla carenza o mancanza delle autorizzazioni amministrative, licenze, concessioni, permessi e atti di assenso di cui al capoverso che precede;-----  
- che, per quanto a conoscenza della parte venditrice, le au-

torizzazioni amministrative, licenze, concessioni, permessi e atti di assenso sopra richiamati sono validi ed efficaci; tutti i pagamenti relativi ad autorizzazioni amministrative, licenze, concessioni, anche in sanatoria e permessi, sono stati effettuati (ivi inclusi quelli relativi a somme comunque dovute per oneri concessori e di urbanizzazione, sanzioni o oblazioni ai sensi delle leggi urbanistiche ed edilizie); tutte le dichiarazioni rese dalla parte venditrice al fine dell'ottenimento degli stessi erano vere ed accurate al momento in cui sono state effettuate;-----

- la parte venditrice è in regola con i pagamenti di tasse (inclusa, senza limitazione alcuna, l'Imposta Comunale sugli Immobili), imposte, tributi e contributi inerenti gli immobili compravenduti e con qualsiasi precedente pagamento di imposte e tasse derivanti o inerenti gli stessi, che restano a suo carico esclusivo per atti o fatti anteriori alla sottoscrizione del presente atto, anche se non ancora accertati, notificati o iscritti a ruolo;-----

- di non avere, alla data odierna, ricevuto alcun avviso relativo a contestazioni o riprese fiscali o mancato pagamento di imposte;-----

- che alla data odierna non sussistono, relativamente agli immobili, controversie giudiziali e stragiudiziali di qualsiasi genere e/o, per quanto a conoscenza della parte venditrice, preannunci di controversie minacciate da terzi.-----

#### **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.-----

BNL Fondi Immobiliari SGR, come sopra rappresentata, dichiara che il valore del complesso immobiliare in oggetto risulta inferiore al terzo delle attività del fondo "Immobiliare Dinamico".-----

OMISSIS

**Articolo 7** -----  
Le parti, poichè il presente atto ha per oggetto cessione di  
beni soggetta ad I.V.A., chiedono la registrazione con appli-  
cazione dell'imposta in misura fissa, ai sensi dell'art. 40  
del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.-----  
**Articolo 8**-----

OMISSIS

OMISSIS

**Articolo 9** -----

OMISSIS

**Articolo 10**-----

Sono a carico della parte acquirente le imposte e tasse di trasferimento e le spese notarili e d'istruttoria legale.-----

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 componenti che lo approvano.

Firmato:

OMISSIS

Manuela Agostini notaio-----