

REPERTORIO N. 177063

ROGITO N. 59330

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasette il giorno uno del mese di marzo
01/03/2007

in Roma, nel mio studio.

Avanti a me dr. MAURIZIO MISURALE, Notaio in Roma, con studio in Via in Lucina n.17, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

SONO PRESENTI:

PARTE VENDITTRICE:

- MARESCA Silvio, nato a Teramo (TE) il 30 agosto 1961, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di **Amministratore Unico** della:

"BLUSERENA S.P.A.", con sede in Montesilvano (PE), viale Carlo Maresca n.12, codice fiscale n. 01695910685, coincidente con il numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Pescara, capitale sociale Euro 1.742.000,00, R.E.A. n. PE-121661 Società soggetta al controllo e coordinamento della "Carlo Maresca S.p.a." con sede in Pescara, giusta i poteri ad esso spettanti in forza del vigente statuto sociale, nel seguito di questo atto più brevemente denominata anche "**Parte Venditrice**", "**Venditrice**" ovvero "**BLUSERENA**".

PARTE ACQUIRENTE:

- ZUBBO Vincenzo, nato a Napoli (NA) il 30 luglio 1972, domiciliato per l'incarico in Roma ove appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di **procuratore speciale** di:

- FONDI IMMOBILIARI ITALIANI - Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni" - in forma abbreviata "FIMIT SGR" con sede in Roma (RM), Via Giorgione n. 59, Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di "Capitalia S.p.À.", Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Roma, 05553101006, capitale sociale Euro 5.574.538,00, R.E.A. n. RM-898431, società che interviene al presente atto quale **gestore** di "**Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**", di seguito "**Fondo Delta**" o "**Fondo**" o "**Parte Acquirente**", giusta procura speciale ricevuta dal notaio dr. Gennaro Mariconda di Roma in data 28 febbraio 2007, rep.n. 46493, che in originale si allega al presente atto sub "**A**", allo stesso conferita dall'Amministratore Delegato, Ing. Massimo CAPUTI nato a Chieti l'11 dicembre 1952, domiciliato per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri ad esso conferiti dal Consiglio di Amministrazione della società con delibera in data 16 gennaio 2007, in appresso per brevità anche "**FIMIT**" o "**FIMIT SGR**", nel seguito del presente atto indicati anche come "**Parte acquirente**" o "**Acquirente**".

Detti comparenti noti tra loro come affermano, della cui



identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

I. BLUSERENA è proprietaria del complesso alberghiero (di seguito il "**Complesso Alberghiero**" ovvero il "**Complesso**") denominato "**Calaserena Village**", sito per la maggior consistenza in Comune di **Maracalagonis (CA)** ed in minor parte sul territorio del Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)** costituito da diverse strutture ricettive per un ammontare complessivo di 356 (trecentocinquantasei) camere autorizzate alla ricettività alberghiera di cui 24 (ventiquattro) attualmente utilizzate per il personale nonché ulteriori 24 (ventiquattro) camere in corso di autorizzazione e dai relativi servizi comuni di accoglienza, di ristoro ed impianti per la pratica sportiva e degli impianti generici e specifici, di cui all'elenco che qui si allega sub "**B**", meglio rappresentato con perimetro in colore rosso sulla planimetria che qui pure si allega sub "**C**", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

II. il **Complesso Alberghiero** si estende su una superficie catastale pari a metri quadrati 114.672 (centoquattordicimilaseicentoseventantadue) ed è meglio descritto, coerenziato e catastalmente identificato nella parte dispositiva del presente atto;

III. FIMIT è una società che ha per oggetto sociale la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione e l'organizzazione di fondi comuni di investimento mobiliari e immobiliari, ivi compresi fondi immobiliari di tipo chiuso costituiti in base alla normativa vigente, il collocamento delle relative quote e l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, nonché la gestione di patrimoni di OICR di propria o altrui istituzione, mediante l'investimento avente ad oggetto strumenti finanziari, crediti o altri beni mobili o immobili;

IV. **FIMIT** ha istituito, ai sensi dell'art. 12 bis del D.M. n. 228 del 24 maggio 1999, **Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**, con delibera del Consiglio di Amministrazione del 21 febbraio 2006, che ne ha contestualmente approvato il regolamento;

V. FIMIT, quale società di gestione del **Fondo Delta**, ha manifestato interesse all'acquisto della proprietà del **Complesso Alberghiero**;

VI. le Parti, a seguito di trattative intercorse, hanno quindi concordato di procedere al trasferimento della proprietà del **Complesso Alberghiero** ai seguenti patti e condizioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Le Premesse di cui sopra e gli Allegati di seguito specifi-

cati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

- Allegato "A" - procura della Parte acquirente;
- Allegato "B" - descrizione del Complesso Alberghiero e consistenza impianti;
- Allegato "C" - Tavola con perimetro area oggetto di compravendita;
- Allegato "D" - Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato "E" - Relazione notarile ventennale;
- Allegato "F" - Fotocopia Lettere degli istituti mutuanti;
- Allegato "G" - Bozza transattiva;

ARTICOLO 1 - Oggetto

BLUSERENA, come sopra rappresentata, vende e trasferisce a **FIMIT SGR**, che come sopra rappresentata e nella sopraddetta qualità di gestore di "**Delta Immobiliare - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso**", accetta ed acquista l'intera proprietà del seguente Complesso alberghiero denominato "**Calaserena Village**", insistente per la maggiore consistenza sul territorio del Comune di **Maracalagonis (CA)** ed in minor parte sul territorio del Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)**, con accesso da quest'ultimo Comune dalla Via pubblica Leonardo da Vinci, località Geremeas.

Il complesso alberghiero è costituito da:

- quindici fabbricati a due piani fuori terra composti complessivamente da 200 (duecento) camere;
- due fabbricati di tre piani fuori terra composti da 169 (centosessantanove) camere;
- quattro sale congressi e locali destinati a foyer e servizi;
- un fabbricato costituito da un piano interrato a destinazione magazzini, officina e lavanderia e due piani fuori terra destinati a hall e servizi al piano terra ed a n. 11 (undici) camere per il personale al piano primo;
- un fabbricato destinato a ristorante;
- un teatro all'aperto;
- un impianto di depurazione;
- vari altri fabbricati più piccoli destinati ad attività commerciali, di svago e di servizio.

L'area di pertinenza è perlopiù occupata da attrezzature sportive e di svago (tre campi da tennis, tre piscine, un campo di calcio, mini fattoria, parco giochi bimbi etc.), da parcheggio, da parco alberato e da area utilizzata per lo smaltimento delle acque reflue dell'impianto di depurazione. Il tutto entrostante ad area della superficie catastale, tra coperti e scoperti, di ha 11.46.72.

Il Complesso immobiliare in oggetto confina con area demaniale, strada comunale in comune di Quartu Sant'Elena, strada provinciale, Rio Geremeas, salvo altri.

Il complesso immobiliare in oggetto è censito in Ditta alla Società venditrice:



nel **Catasto dei Fabbricati**:

- Comune di **Maracalagonis (CA)** foglio **48** particella **402** e particelle graffate **403** e **404**, loc. Geremeas snc, piani S1, T, 1, 2, categoria D/2 rendita Euro 149.656,00;
- Comune di **Maracalagonis (CA)** foglio **50** particella **1590**, loc. Geremeas snc, piani T, 1, categoria D/2 rendita euro 25.724,00;
- Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)** foglio **72** particella **910**, loc. Geremeas residence, piano T, categoria D/2 rendita Euro 9.008,00;

ed è individuato al **Catasto dei Terreni**:

- Comune di **Maracalagonis (CA)** foglio **48** particella **402** di ha 03.69.75 (ente urbano), **403** di ha 00.33.88 (ente urbano), **404** di ha 03.14.44 (ente urbano);
- Comune di **Maracalagonis (CA)** foglio **50** particella **1592** di ha 01.15.60 (ente urbano);
- Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)** foglio **72** particelle **910** (ex 927) di ha 02.82.05 (ente urbano)
- Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)** foglio **72** particella **329** di ha 00.17.35 (ente urbano);
- Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)** foglio **72** particella **610** di ha 00.11.00;
- Comune di **Quartu Sant'Elena (CA)** foglio **72** particella **613** di ha 00.02.65;

L'Area in oggetto è individuata con campitura in colore rosso nella planimetria già allegata al presente atto **sub "C"**.
Le Parti precisano quanto segue:

a) l'area in Comune di Maracalagonis identificata al Foglio **48** part.lla **402** è distaccata dalla particella **404** del medesimo Foglio da una strada provinciale e da un'area, di proprietà di un'altra ditta, non oggetto di trasferimento:

b) le particelle **403** e **404** del Foglio **48**, in Comune di Maracalagonis, sono separate dalla particella **1592** del Foglio **50**, da uno stradello, per altro esistente solo sulle mappe, ma non più materializzato *in situ* e di fatto accorpato ai terreni oggi di proprietà della **BLUSERENA S.p.A.**, per il quale il Comune di Maracalagonis, con Delibera di Giunta Comunale n. 41 in data 21 marzo 2000, **ha espresso parere favorevole alla cessione in proprietà** in favore della Calaserena Village S.p.a. (dante causa di **BLUSERENA S.p.A.**), dell'area rappresentata dal predetto stradello, cessione peraltro non ancora formalizzata; detto stradello fa parte della presente vendita ai sensi dell'art. 1478 c.c. e la Bluserena, senza assumere alcuna obbligo in ordine al risultato, si obbliga a fare quanto in suo potere per acquistare a propria cura e spese dal Comune di Maracalagonis il predetto stradello. Successivamente all'eventuale futuro acquisto da parte di Bluserena del predetto stradello le Parti provvederanno a sottoscrivere tra loro un atto di identificazione catastale al quale allegheranno il certificato di destinazione urbani-

stica. Il mancato acquisto dello stradello dal Comune di Maracalagonis per causa non imputabile a Bluserena non comporterà richiesta di danni e/o di riduzioni di prezzo da parte di FIMIT;

c) il Comune di Maracalagonis, proprietario di due porzioni di terreno, e più precisamente di un'area della superficie di mq. 4.340, coincidente con parte della particella **96** del Foglio **48**, contigua al complesso turistico-alberghiero e di un'area di mq. 3025, coincidente con la particella **37/n** del Foglio **48**, con la stessa delibera n. 41/2000, citata sub b), **ha espresso parere favorevole alla concessione in comodato d'uso** di dette aree, a titolo oneroso, per un periodo di trent'anni alla Calaserena Village S.p.a. (dante causa di **BLUSERENA S.p.A.**), che ne aveva fatto richiesta motivandola con l'esigenza di voler dare una più razionale e funzionale organizzazione del complesso turistico ricettivo, oltre che per la realizzazione dell'adeguamento dell'impianto di depurazione, di un attraversamento pedonale sul Rio Geremeas e per lo spostamento del teatro all'aperto, «...dando mandato affinché venga data alla sunnominata Società, nelle more della definizione e del perfezionamento dell'atto di cessione, la disponibilità delle aree allo scopo di effettuare i preliminari interventi, per la successiva realizzazione delle opere e delle strutture sopra descritte;».



Le Parti convengono espressamente che tutti gli oneri e le spese relative all'acquisizione in comodato d'uso, ivi compreso, pertanto, anche l'intero canone per la concessione in comodato dell'area sopra indicata sub c), pendente la locazione alla Bluserena del "Complesso" di cui al successivo art. 6, rimarrà a totale carico della Parte venditrice, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del prezzo del trasferimento dell'intero complesso immobiliare oggetto del presente atto; ove la locazione di cui al successivo art. 6 dovesse risolversi prima del termine di scadenza del comodato, Bluserena farà quanto in suo potere per la volta del comodato a FIMIT;

d) le aree in Comune di Quartu Sant'Elena identificate al Foglio **72** con le part.lle **610** e **613**, pur essendo state acquistate dalla Parte venditrice giusta i titoli di provenienza appresso indicati, non sono mai state in disponibilità della Parte venditrice stessa. La Parte acquirente prende atto di quanto sopra ed esonera espressamente la Parte venditrice da ogni responsabilità per ogni caso di evizione o molestia.

Le Parti espressamente convengono che oggetto del presente contratto è l'acquisto di un Complesso Alberghiero pienamente efficiente e perfettamente a norma sotto il profilo urbanistico, edilizio, impiantistico, provvisto di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative, permessi e nulla osta.

ARTICOLO 2 - Urbanistica

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la Parte venditrice:

1) - consegna a me notaio tre **Certificati di Destinazione Urbanistica** delle aree di sedime e pertinenza del complesso alberghiero oggetto del presente atto. Detti certificati, che in unico inserto si allegano al presente atto sub "D" sono stati rilasciati:

- uno dal Comune di **Maracalagonis** in data 17 gennaio 2007;
- due dal Comune di **Quartu Sant'Elena** in data 26 febbraio 2007.

La parte venditrice dichiara che rispetto a quanto riportato nei detti certificati non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dei rispettivi Comuni;

2) - dichiara che il complesso edilizio oggetto del presente atto è stato edifi-cato in forza:

a) dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Maracalagonis:

- Concessione edilizia n. 5 del 4 gennaio 1989;
- Concessione edilizia in variante n. 4 del 6 febbraio 1990;
- Concessione edilizia n. 50 del 17 giugno 1999;
- Concessione edilizia n. 95 del 10 novembre 1999;
- Concessione edilizia n. 97 dell'11 novembre 1999;
- Autorizzazione edilizia n. 25 del 16 marzo 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 26 del 16 marzo 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 27 del 16 marzo 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 55 del 28 giugno 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 55 del 28 giugno 2000;
- Concessione edilizia n. 87 del 30 ottobre 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 76 del 30 luglio 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 77 del 30 luglio 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 78 del 30 luglio 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 79 del 30 luglio 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 101 del 25 settembre 2002;
- Concessione edilizia n. 44 del 9 ottobre 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 16 del 7 aprile 2003;
- Autorizzazione edilizia n. 17 del 7 aprile 2003;
- Autorizzazione edilizia n. 18 del 7 aprile 2003;
- Autorizzazione edilizia n. 30 dell'8 maggio 2003;
- Autorizzazione edilizia n. 31 del 22 maggio 2003;
- Autorizzazione edilizia n. 32 del 22 maggio 2003;

b) dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Quartu Sant'Elena:

- Autorizzazione edilizia n. 21 del 19 gennaio 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 96 del 1° marzo 2000;
- Autorizzazione edilizia n. 431 del 4 luglio 2001;
- Autorizzazione edilizia n. 432 del 21 giugno 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 179 del 5 settembre 2002;
- Autorizzazione edilizia n. 46 del 26 gennaio 2004;
- Autorizzazione edilizia n. 47 del 26 gennaio 2004;

c) della seguente Denuncia di Inizio Attività presentata al

Comune di Maracalagonis:

- in data 1 marzo 1999 per lavori di ristrutturazione del complesso;
- in data 12 aprile 1999 per lavori di ristrutturazione del ristorante;
- in data 3 luglio 2001 per variante alla concessione edilizia n. 87/2000;

3) - dichiara che relativamente al --Complesso edilizio in oggetto il **Comune di Ma-racalagonis** ha rilasciato le seguenti autorizzazioni di **agibilità/abitabilità**:

- in data 23 giugno 1999 prot. n. 459;
- in data 23 giugno 1999 prot. n. 460.

La Parte venditrice dichiara che, salvo quanto previsto nel seguente paragrafo **4)**, successivamente non sono state apportate altre modifiche o effettuate opere per le quali sarebbe stato necessario richiedere licenze, concessioni o altra autorizzazione amministrativa;

4) - dichiara che relativamente ai singoli immobili, costituenti il Complesso Alberghiero, non sussistono abusi o irregolarità edilizie, ad eccezione di quanto risulta:

A) - dalle autorizzazioni in sanatoria rilasciate **dal** e/o delle richieste di autorizzazioni in sanatoria presentate **al** Comune di **Maracalagonis** di seguito menzionate:

a) concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 18 giugno 1999 n. 122 (domanda condono prot. n. 1221);

b) domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 10 dicembre 2004 prot. n. 14756, unitamente al pagamento dell'oblazione dovuta versata con bollettino di c/c postale n. VCY 0814 in data 10 dicembre 2004 per la somma di eu-ro 516,00 (cinquecentosedici virgola Zero);

c) domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 10 ottobre 2004 prot. n. 14755, unitamente al pagamento dell'oblazione dovuta, versata presso l'Ufficio postale 84/107 con i seguenti bollettini di c/c postale:

- n. VCY 0730 in data 10 dicembre 2004 per la somma di euro 2.676,00 (duemilasei-centosettantasei virgola Zero);
- n. VCY 0973 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 2.520,00 (duemila-cinquecentoventi virgola Zero);
- n. VCY 0974 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 2.520,00 (duemila-cinquecentoventi virgola Zero);

nonchè degli oneri concessori dovuti, versati presso l'Ufficio postale 84/107 con i seguenti bollettini di c/c postale:

- n. VCY 0729 in data 10 dicembre 2004 per la somma di euro 547,20 (cinquecento-quarantasette virgola venti);
- n. VCY 0975 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 638,40 (seicento-trentotto virgola quaranta);
- n. VCY 0980 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 638,40 (seicento-trentotto virgola quaranta).

In relazione alle citate domande di concessione edilizia in sanatoria di cui ai precedenti punti **b)** e **c)**, sono state



presentate, ai sensi del D.L. 490/99 ex art. 151, richieste di nulla osta presso il Comune di Maracalagonis in data 31 ottobre 2005 prot. nn. 11411 e 11412, a seguito delle quali il Comune di Maracalagonis, a sua volta, ha presentato all'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione - Ufficio Tutela del Paesaggio - di Cagliari richiesta di nulla osta in data 8 marzo 2005 prot. n. 212. In ordine a tali richieste, si rende applicabile la Sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI, 14/11/2006 (C.C. 29/09/2006) n. 6705;

B) - dalle autorizzazioni in sanatoria rilasciate **dal** e/o delle richieste di autorizzazioni in sanatoria presentate **al** Comune di **Quartu Sant'Elena** di seguito menzionate:

a) concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 25 giugno 1999 (condono edilizio prot. n. 4190), per ampliamento sala ristorante e realizzazione di tre corpi accessori;

b) domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata in data 10 dicembre 2004 prot. n. 51932, unitamente al pagamento dell'intera oblazione dovuta versata presso l'Ufficio postale 84/107 con i seguenti bollettini di c/c postale:

- n. VCY 0732 in data 10 dicembre 2004 per la somma di euro 2.216,00 (duemiladuecentosedici virgola zero);

- n. VCY 0976 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 638,00 (seicentotrentotto virgola zero);

- n. VCY 0977 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 638,00 (seicentotrentotto virgola zero);

nonché degli oneri concessori dovuti versati presso l'Ufficio postale 84/107 con i seguenti bollettini di c/c postale:

- n. VCY 0731 in data 10 dicembre 2004 per la somma di euro 500,00 (cinquecento virgola zero);

- n. VCY 0978 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 295,60 (duecentonovantacinque virgola sessanta);

- n. VCY 0979 in data 30 settembre 2005 per la somma di euro 295,60 (duecentonovantacinque virgola sessanta).

In relazione alla citata domanda di concessione edilizia in sanatoria di cui al superiore punto **b)** è stata presentata, ai sensi del D.L. 490/99 ex art. 151, richiesta di nulla osta presso il Comune di Quartu Sant'Elena in data 31 ottobre 2005 prot. n. 42194. In ordine a tale richiesta, si rende applicabile la Sentenza del Consiglio di Stato Sez. VI, 14/11/2006 (C.C. 29/09/2006) n. 6705

Relativamente a tutti i procedimenti di autorizzazione edilizia in sanatoria sopra elencati ed ancora non definiti, La Parte venditrice si obbliga a portare a termine gli stessi a propria cura e spese, con la massima diligenza e nel più breve termine possibile;

5) - dichiara, con riferimento alla **vigente normativa riguardante il rendimento energetico nell'edilizia**, che il Compendio immobiliare oggetto del presente, non è stato oggetto di alcuno degli interventi e/o delle richieste di autorizzazione, anche in sanatoria, che alla data odierna

richiedano l'allegazione al pre-sente atto della certificazione di cui al D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311.

ARTICOLO 3 - Stato di Fatto e di Diritto

Il Complesso alberghiero oggetto del presente atto viene rispettivamente trasferito ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, adiacenze, pertinenze e dipendenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, così come dalla Parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, nonché con tutti i vantaggi ed oneri nascenti e derivanti dagli atti e titoli di provenienza.

ARTICOLO 4 - Provenienza, Vincoli, Servitù e Pesi

Garantisce la Parte venditrice la buona proprietà e disponibilità di quanto venduto ad essa pervenuto in forza dei titoli richiamati nella relazione notarile ventennale redatta da me notaio e che si allega al presente atto sub "E".

La Parte venditrice garantisce l'assenza di qualsivoglia peso, servitù e/o vincolo relativo al Complesso Alberghiero fatta eccezione per le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta in data 14 luglio 1992 al n.ro 2324 di formalità, in favore del "Credito Industriale Sardo C.I.S. S.p.A." con sede in Cagliari;
- ipoteca iscritta in data 13 giugno 1989 al n.ro 1385 di formalità, in favore del "Credito Industriale Sardo C.I.S. S.p.A." con sede in Cagliari;
- ipoteca iscritta in data 8 maggio 1990 al n.ro 1600 di formalità, in favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario S.p.A.;

per dette formalità è stata ordinata la cancellazione, per altro non ancora annotata, con Decreto di Trasferimento n.ro 286/2002 del Tribunale Fallimentare di Cagliari e come meglio indicato nella relazione ventennale allegata al presente atto sub "E" e la Parte venditrice si obbliga ad ottenere i relativi annotamenti a propria cura e spese nel tempo più breve strettamente indispensabile;

- pignoramento immobiliare trascritto in data 3 maggio 1995 al n.ro 7549 di formalità, in favore dell'Istituto Italiano di Credito Fondiario S.p.A. con sede in Roma, per il quale non è stata data espressa ordinanza di cancellazione in forza del Decreto di Trasferimento n.ro 286/2002 sopra richiamato, ma che deve comunque ritenersi inefficace in conseguenza dell'effetto "purgativo" del Decreto di Trasferimento stesso; per detta formalità, la Parte venditrice si obbliga, comunque, ad ottenere la rettifica/integrazione del citato provvedimento 286/2002 del Tribunale di Cagliari, in modo che lo stesso sia idoneo all'annotamento di cancellazione della detta formalità;

- ipoteca iscritta in data 14 agosto 1999 al n. 4453 di formalità in favore della Cassa di Risparmio di Bologna e del



Banco di Sardegna;

- ipoteca iscritta in data 28 giugno 2004 al n.3865 di formalità in favore della Banca Caripe Spa;
queste ultime due a garanzia di mutui che vengono estinti contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante bonifico bancario, come meglio precisato nel successivo articolo 5, sulla base dei conteggi di estinzione predisposti dagli Istituti mutuanti ed allegati al presente atto sub "F".

La Parte venditrice, qualora l'importo che verrà bonificato all'Istituto mutuante per l'estinzione del debito non comprendesse anche le spese per la cancellazione dell'ipoteca, si obbliga a provvedere a propria cura e spese ad ottenere l'annotamento di cancellazione dell'ipoteca stessa nel tempo più breve strettamente indispensabile;

- fatta eccezione, altresì, dei vincoli derivanti dagli strumenti urbanistici e dalle leggi e regolamenti edilizi vigenti.

ARTICOLO 5 - Prezzo e Modalità di Pagamento

Il Prezzo di compravendita del Complesso Alberghiero, convenuto di comune accordo a corpo e non a misura, è pari ad **Euro 29.230.000,00 (ventinovemilioniduecentotrentamila virgola Zero)**, oltre IVA per Euro 5.846.000,00 (cinquemilioniotto-centoquarantaseimila virgola zero), per un totale di Euro 35.076.000,00 (trentacinquemilionisettantaseimila virgola zero).

Ad ogni effetto di legge le Parti del presente atto dichiarano sotto la propria personale responsabilità, ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle 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 viene corrisposto con le modalità che seguono:

- quanto ad Euro 22.041.614,02 (ventiduemilioniquarantunmilaseicentoquattordici virgola zero due), mediante bonifico in data odierna **dal** c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, **sul** c/c intestato alla Società venditrice, presso Banca di Roma codice IBAN IT 88F0300215401000000050351 CRO n. IT07060018631MTS contestualmente alla stipulazione del presente atto;

- quanto ad Euro 4.972.708,20 (quattromilioninovecentosettantaduemilasettecentootto virgola venti), mediante bonifico in data odierna **dal** c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, **sul** c/c n. 03106/1000/99999, intestato a **CARISBO**, ABI 06385, CAB 12707, CRO n. IT07060018611MTS, con causale: **Bluserena**

S.p.a.: Estinzione anticipata al 01/03/2007 del contratto di mutuo n° 0129052621659, contestualmente alla stipulazione del presente atto;

- quanto ad Euro 8.061.677,78 (ottomilionisessantunmilaseicentosettantasette virgola settantotto), mediante bonifico in data odierna dal c/c intestato a FIMIT Rubrica Fondo Delta gestione liquidità, Codice IBAN IT 04 R 03479 01600 000800772600, in essere presso la Banca BNP PARIBAS, sul c/c n. 999999, intestato a **CARIPE SPA**, ABI 06245, CAB 15410, CRO n. IT07060014471MTS, con causale: **Bluserena S.p.a.: Estinzione anticipata al 01/03/2007 del contratto di mutuo n° 252-4101516**, contestualmente alla stipulazione del presente atto.

la Parte venditrice emette quindi regolare fattura in data odierna, avente n. 16 nei confronti della Parte acquirente. Stante così la regolamentazione dell'intero prezzo, La Parte venditrice rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo alla Parte acquirente, con rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 6 - Trasferimento della proprietà

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi e da oggi stesso vantaggi ed oneri andranno rispettivamente a profitto ed a carico della Parte acquirente, che viene contestualmente immessa nella disponibilità del Complesso Alberghiero compravenduto che in data odierna con atto da me autenticato, successivo al presente atto, sarà concesso in locazione da FIMIT a Bluserena.

ARTICOLO 7 - Mediazione

Con riferimento all'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 convertito con modificazioni nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le Parti, ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle 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, dichiarano sotto la propria personale responsabilità, che la presente compravendita è stata conclusa senza tramite di alcun intermediario.

ARTICOLO 8 - Garanzie della Parte venditrice

La Parte venditrice dichiara e garantisce:

8.1 di avere la piena ed esclusiva proprietà del "Complesso" che viene venduto alla Parte acquirente in data odierna, libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, immune da litispendenze, detenzioni od occupazioni di terzi, servitù passive di qualsiasi genere, apparenti e non apparenti fatta eccezione per quanto precedentemente precisato.

FIMIT dichiara di essere a conoscenza della controversia in essere - ma non giudizialmente pendente - con il limitrofo condominio Geremeas 2 e della bozza di transazione non definitiva attualmente in trattativa tra le Parti e che qui si allega sub G. Per quanto riguarda gli eventuali oneri che



dovessero discendere dalla definitiva transazione:

- per quanto eventualmente avente titolo anteriore alla data odierna sarà interamente a carico di Bluserena;
- per quanto eventualmente riguardante la realizzazione di manufatti nell'interesse del Condominio Geremeas 2 su aree estranee al "Complesso" i relativi costi saranno a carico di Bluserena;
- per quanto eventualmente riguarda spese condominiali discendenti da una eventuale "e non creduta" partecipazione al Condominio con Geremeas 2 saranno a carico del conduttore giusta il contratto di locazione di cui al successivo art. 6) e di FIMIT quale proprietaria secondo le norme pro tempore in vigore;
- per quanto eventualmente riguardante l'obbligo per il proprietario del "Complesso" di provvedere al servizio di depurazione in favore del condominio Geremeas 2, tale servizio, in pendenza della locazione di cui al successivo art. 6, sarà erogato a cura e spese della Bluserena quale conduttrice.

La Parte Acquirente prende atto della esistenza a favore del Condominio limitrifo Geremeas 1 ed a carico del pozzo indicato con lettera P e cerchio rosso nella planimetria già allegata sub C di una servitù di presa d'acqua i cui oneri di captazione sono a carico del fondo servito.

La Parte venditrice garantisce comunque che i suddetti vincoli in nessun modo limitano la fruibilità e/o l'utilizzo del Complesso Alberghiero.

8.2 che la garanzia per evizione è rilasciata ai sensi dell'art. 1488 Cod. Civ.;

8.3 che non vi sono diritti di prelazione per l'acquisto del Complesso Alberghiero in favore di terzi;

8.4 che tutti i titoli di acquisto del Complesso Alberghiero sono stati regolarmente trascritti alla competente Agenzia del Territorio - Conservatoria;

8.5 che, alla data odierna, non sussistono pretese nei confronti del proprietario del Complesso Alberghiero derivanti da eventuali sinistri. In difetto, tutti i relativi oneri graveranno sulla Parte venditrice;

8.6 che sussistono e sono conformi alla legge, agli strumenti urbanistici ed ai provvedimenti amministrativi, i titoli abilitativi edilizi, le licenze ed i permessi relativi agli immobili ricompresi nel Complesso Alberghiero;

8.7 che lo stato manutentivo, di conservazione, di adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene e di efficienza degli impianti e di ogni altra dotazione, risulta ottimale, dichiarando espressamente che il Complesso Alberghiero è pienamente idoneo all'utilizzo ricettivo;

8.8 che sono state corrisposte tutte le imposte, oneri e tasse dovute in relazione al Complesso Alberghiero (anche a

titolo di contributo di costruzione dovuto e per le opere realizzate e per l'attribuzione dell'uso a ricettivo alberghiero) e che per quanto a sua conoscenza non sono in essere contratti e/o altri tipi di accordi stipulati dalla Parte venditrice, o suoi aventi causa, né atti (inclusi atti d'obbligo) da/con Pubbliche Autorità da cui nascono o potrebbero nascere ulteriori obblighi a carico del proprietario del Complesso Alberghiero, oltre a quelli indicati nel precedente art. 4; ove esistenti tali oneri sono assunti da Bluserena;

8.9 che tutti i documenti preventivamente forniti alla Parte acquirente sono originali o copie veritiere dei documenti originali che essi rappresentano e che sono completi ed accurati e di non aver intenzionalmente eliminato alcuna informazione che potesse influire sulla decisione della Parte acquirente di acquistare il Complesso Alberghiero;

8.10 che non sono pendenti controversie giudiziali od arbitrali di qualunque natura ivi compresa fiscale e/o amministrativa o liti con terzi che possano in alcun modo recare danno al proprietario del Complesso Alberghiero ovvero pregiudicare la libera trasferibilità ed il pieno godimento del medesimo Complesso, nonché che non vi sono potenziali circostanze, di qualsiasi natura ivi compresa fiscale o amministrativa, che possano dare luogo a controversie giudiziali od arbitrali;

8.11 che il Complesso Alberghiero è pienamente conforme alla normativa ambientale vigente ed in particolare, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è libero da termiti, amianto, oli, piombo ed altri materiali inquinanti, pericolosi o tossici nonché da reperti archeologici;

8.12 che è in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni.

ARTICOLO 9 - Dichiarazioni della Parte Acquirente

La Parte acquirente dichiara:

- di essere in possesso delle necessarie autorizzazioni per la firma del presente contratto e l'adempimento delle relative obbligazioni;
- di avere conoscenza del Complesso Alberghiero oggetto del presente contratto e di aver esaminato i documenti preventivamente forniti dalla Parte venditrice, prima della sottoscrizione del presente contratto;
- di aver visitato il Complesso Alberghiero e di aver condotto una ricognizione dei luoghi.

ARTICOLO 10 - Conflitti di interessi

BLUSERENA, consapevole delle sanzioni penali richiamate all'art. 76 del Testo Unico, approvato con D.P.R. del 28/12/2000 n. 445, ed ai sensi di quanto disposto degli artt. 46 e 47 del citato T.U. dichiara, sotto la propria responsabilità, che nella presente compravendita non ricorrono



le situazioni di conflitto di interessi di cui al D.M. 24/5/99 n. 228, titolo III capo II art. 12 comma 3.

ARTICOLO 11 - Arbitrato

Qualsiasi controversia relativa alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla decisione di un collegio arbitrale. Il Collegio arbitrale sarà composto da tre membri, di cui uno nominato da ciascuna delle parti e il terzo con funzioni di presidente dai primi due ovvero in mancanza di accordo entro 20 (venti) giorni dalla nomina del secondo di essi dal Presidente del Tribunale di Roma su istanza della parte più diligente. Il Presidente del Tribunale di Roma provvederà a nominare anche il secondo arbitro qualora la parte cui spetta la designazione non vi provveda entro il termine di 20 (venti) giorni dalla notifica della richiesta di arbitrato. L'arbitrato si svolgerà secondo diritto e secondo le norme del codice di procedura civile e dovrà concludersi entro 180 (centottanta) giorni dalla data di nomina del presidente del collegio arbitrale. Sede dell'arbitrato sarà Roma. Le spese relative alla procedura arbitrale (ivi inclusi i compensi per gli arbitri) saranno integralmente a carico della parte soccombente.

ARTICOLO 12 - Elezione di domicilio e comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le Parti, previste o richieste dal presente contratto o comunque necessarie in relazione ad esso, dovranno essere effettuate per iscritto e comunicate mediante consegna di persona, o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via telefax, ai seguenti indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto):

- Parte acquirente:

FIMIT - Fondi Immobiliari SGR - S.p.A. quale società di gestione del Fondo Delta Immobiliare
Via Giorgione, 59 - 00147 ROMA.
Alla cortese attenzione dell'ing. Vincenzo ZUBBO.
Fax n. +39.06 5417291.

- Parte venditrice:

BLUSERENA S.P.A.",
viale Carlo Maresca, 12 - 65015 MONTESILVANO (PE).
Alla cortese attenzione del sig. Silvio MARESCA.
Fax n. +39 085 3888200

Ogni variazione sarà inefficace ove non comunicata all'altra Parte presso il domicilio eletto.

ARTICOLO 13 - Miscellanea

Qualora una qualsiasi delle disposizioni del presente contratto sia o divenga invalida o inefficace in base alla normativa applicabile, o a pronunce o giudizi arbitrali, la validità ed efficacia delle rimanenti disposizioni non sarà in alcun modo pregiudicata, salvo che non risulti pregiudicata l'idoneità del presente contratto al conseguimento delle sue finalità.

In ogni caso, qualora l'invalidità o l'inefficacia di cui sopra derivi da una previsione normativa e le disposizioni di tale normativa possano essere derogate dall'accordo delle Parti, esse devono intendersi derogate dalle Parti nella misura consentita dalla normativa stessa, così che il presente contratto continui ad essere considerato valido, vincolante ed efficace.

Qualora, per qualsivoglia motivo, talune disposizioni del presente contratto fossero o divenissero invalide o inefficaci, ovvero fossero dichiarate tali da un'autorità giudiziaria o da altra autorità competente, sulla base della normativa applicabile, le Parti sostituiranno tali disposizioni invalide con delle nuove disposizioni che abbiano, per quanto possibile, il medesimo fine delle disposizioni invalide e siano conformi alla normativa vigente.

ARTICOLO 14 - Spese e profili fiscali

Le spese, i costi e gli oneri - anche fiscali - relativi alla stipula, alla trascrizione ed alla registrazione del presente contratto sono esclusivamente a carico della Parte acquirente.

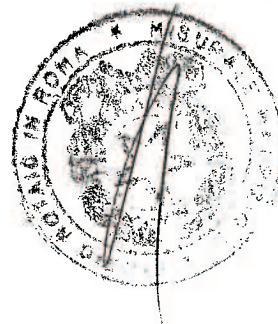
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), lettera d), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, la Venditrice dichiara di optare per l'imposizione IVA, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale effettuata da soggetto diverso dall'impresa costruttrice dello stesso o dall'impresa che vi ha eseguito gli interventi di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c), d), ed e), della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Pertanto il presente atto verrà assoggettato:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto, stante l'opzione come sopra manifestata;
- ad Imposta di Registro in misura fissa ed alle imposte ipotecaria e catastale proporzionali, in misura, rispettivamente dell'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento), ai sensi del comma 10-ter dell'articolo 35 del già citato d.l. 223/2006, essendo la Parte acquirente un Fondo immobiliare di tipo chiuso disciplinato dall'art.37 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 e dal D.M. n. 228 del 24 maggio 1999.

In caso di variazione successiva alla sottoscrizione del presente atto del regime fiscale di cui sopra ovvero delle relative aliquote, la Parte acquirente si obbliga irrevocabilmente a fare fronte direttamente ad ogni maggiorazione fiscale e/o tributaria sopravvenuta, nonché a tenere indenne e manlevata la Parte venditrice da ogni eventuale conseguenza. Le Parti si danno reciprocamente atto che della presente pattuizione hanno tenuto espressamente conto in sede di determinazione del prezzo.

ARTICOLO 15 - Normative in materia di privacy e antiriciclaggio



I Componenti dichiarano:

- di essere stati esaustivamente informati dei diritti ad essi riconosciuti dal D.Lgs 30/06/2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e quindi delle modalità e delle finalità del trattamento appresso riportati;
- di essere stati informati che i dati personali riportati nel presente atto e da essi stessi comunicati e confermati saranno trattati e conservati con sistemi informatici per i seguenti fini:

- a) dare idonea pubblicità al presente atto, secondo la natura dello stesso, presso tutti i competenti uffici ove la normativa vigente prevede siano registrati/trascritti/annotati/volturati e/o comunque comunicati;
- b) adempiere agli obblighi di conservazione previsti dalle vigenti norme nell'espletamento delle funzioni notarili;
- c) adempiere agli obblighi di conservazione e/o di comunicazione ai sensi della legge 197/1991, dei D.Lgs 56/2004 e 141/2006 integrati dal provvedimento dell'UIC 24/02/2006 pubblicato sulla G.U. n. 82/2006 - supplemento ordinario n. 87.

Infine i Componenti sono stati informati dei diritti ad essi spettanti, ai sensi dell'art. 7 del citato D.Lgs 196/2003, della obbligatorietà delle comunicazioni come sopra riportate e che le medesime verranno trattate ai soli fini e nei limiti di cui sopra secondo il codice di deontologia professionale a cura del Notaio rogante, quale responsabile del trattamento, e dai suoi dipendenti.

Le Parti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato per averne presa visione prima d'ora.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia e parte a mano da me Notaio, ma da me letto ai componenti che lo sottoscrivono alle ore 12,55 e a mia domanda lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà.

Occupava trentadue pagine fin qui di otto fogli

F.to Silvio MARESCA n.q.

F.to Vincenzo ZUBBO n.q.

F.to Maurizio MISURALE, Notaio