

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, identificato a mezzo di carta d'identità n. AH 7421879, rilasciata il 13 marzo 2003 dal Comune di Pescara, il quale mi dichiara che:

- la sua residenza è in Pescara (PE), strada del Palazzo n. 38,

- il suo Codice Fiscale è il seguente MRS SLV 61M30 L103Q,

- la sua professione è imprenditore, 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, identificato a mezzo di carta d'identità n. AN 0096665, rilasciata dal Comune di Roma il 2 gennaio 2006, il quale mi dichiara che:

- la sua residenza è in Roma (RM), via Giovanni Faldella n. 5,

- il suo Codice Fiscale è il seguente ZBB VCN 72L30 F839I,

- la sua professione è ingegnere, 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.A.", 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, so-



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 specificati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto:

- Allegato "A" - procura della Parte acquirente;
- Allegato "B" - descrizione 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 lettera degli istituti mutuanti.

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 "**Serenè Village**" in Comune di **Cutro (KR)**, località Marinella, con accesso da strada soggetta a passaggio pubblico dipartentesi da S.S. 106 al Km. 219.

Il complesso è costituito da una serie di corpi di fabbrica distinti a destinazione ricettiva, servizi comuni di accoglienza e di ristoro e aree ed impianti per lo svago e per la pratica di attività sportive.

Nel dettaglio il villaggio è costituito da:

- sette corpi di fabbrica di due piani fuori terra con accesso diretto alle camere a piano terra e distribuzione a ballatoio per le camere del piano superiore denominato "A hotel" da 16 (sedici) camere ognuno;
- cinque corpi di fabbrica del tipo a corte di due piani fuori terra con accesso diretto alle camere a piano terra e distribuzione a ballatoio per le camere del piano superiore denominato "B4 hotel" da 56 (cinquantasei) camere ognuno;
- due corpi di fabbrica simili ai precedenti, ma a tre lati, sempre di due piani fuori terra con accesso diretto alle camere a piano terra e distribuzione a ballatoio per le camere del piano superiore denominato "B3 hotel" da 46 (quarantasei) camere ognuno;



- due corpi di fabbrica a corte chiusa a destinazione alloggi del personale.

Il Complesso in oggetto confina con Strada Statale 106 Catanzaro - Crotone, particelle catastali 253, 246 e 251 del Foglio 40, area demaniale, salvo altri.

Il complesso in oggetto è censito:

- nel **Catasto dei Fabbricati**:

del Comune di **Cutro** (KR) foglio **40** particella **298** senza subalterni categoria D/2 rendita Euro 235.364,00;

- nel **Catasto dei Terreni**:

del Comune di **Cutro** (KR) foglio **40** particella **298** (mq. 155.430);

Comune di **Cutro** (KR) foglio **40** particella **265** (mq. 27.510);

Comune di **Cutro** (KR) foglio **40** particella **267** (mq. 13.720).

Si precisa quanto segue:

a) la continuità delle particelle **265** e **267** del foglio **40** è intersecata, in mappa, da una strada che non risulta particellata e costituisce l'accesso al Villaggio dalla S.S. 106 e prosegue successivamente costituendo anche accesso a proprietà di terzi;

b) la continuità della particelle **267** e **298** del foglio **40** risulta intersecata da una strada che non risulta particellata, per la quale la Società venditrice non ha un titolo di proprietà e che quindi non fa parte della presente vendita anche se attualmente confusa nel "Complesso" oggetto del presente atto;

c) all'interno della particella **298** vi è un'area, distinta nel Catasto dei Terreni con le particelle **172** e **174** del Foglio **40**, della superficie catastale complessiva di mq. 10.000 (metri quadrati diecimila), di proprietà di terzi e completamente interclusa nella particella **298**. A favore di detta area, in quanto fondo intercluso, esiste, pur se non trascritta, di fatto, servitù di passaggio a carico della particella **298**, ai sensi dell'art. 1051 del c.c..

La Società venditrice dichiara che un tratto della recinzione della particella **298** del foglio **40** è arretrata rispetto al limite della proprietà al confine in parte con la strada statale 106 Catanzaro - Crotone ed in parte con le particelle catastali 253, 246 e 251 del Foglio 40, in quanto la porzione della detta particella **298** che si trova oltre la recinzione, è di fatto gravata da servitù di transito pubblico per l'accesso al mare. Detta porzione della particella **298**, è costituita da una striscia di terreno della larghezza variabile di ml. 5/6 (metri lineari cinque/sei), ha una superficie di circa mq. 3.300 (metri quadrati tremilatrecento) e dovrà essere ceduta, previo frazionamento, al Comune di Cutro a titolo gratuito ed a semplice richiesta dello stesso.

L'Area oggetto del presente atto di compravendita è individuata con campitura in colore nero nella planimetria già al-

legata al presente atto **sub "C"**.

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 il **Certificato di Destinazione Urbanistica** delle aree di sedime e pertinenza del complesso alberghiero oggetto del presente atto. Detto certificato, rilasciato dal Comune di **Cutro** in data 30 gennaio 2007, viene allegato al presente atto sotto la lettera **"D"**.

La parte venditrice dichiara che rispetto a quanto riportato nel detto certificato non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici;

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

a) dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal **Comune di Cutro**:

- Concessione edilizia n. 18/20, del 7 marzo 1997;
- nulla osta per recinzione del 6 luglio 2000;
- Concessione edilizia n. 35/23, del 3 agosto 2000, in variante della precedente 18/20 del 7 marzo 1997;
- Concessione edilizia n. 48/2001 del 13 giugno 2001, in variante della precedente concessione n. 35/23, del 3 agosto 2000;
- Concessione edilizia n. 13/2002 del 4 febbraio 2002, in variante della precedente concessione n. 48/2001 del 13 giugno 2001;
- Autorizzazione n. 50/2001 del 15 giugno 2001 per l'installazione di manufatti precari;
- Concessione edilizia n. 38/2002 del 26 marzo 2002, per l'ampliamento del fabbricato "Ristorante";
- Autorizzazione edilizia n. 17/2003 del 7 giugno 2003, per l'ampliamento del portico del ristorante denominato "Nemo";
- Concessione edilizia n. 66/2003 del 27 maggio 2003, per la costruzione del primo lotto finalizzato alla costruzione di una sala conferenze;
- certificato di agibilità in data 18 luglio 2002, per il ristorante principale;
- Concessione edilizia n. 36/2004 del 19 marzo 2004, per l'ampliamento di due fabbricati destinati ad alloggi del personale;
- Permesso di costruire n. 15/2005 del 22 febbraio 2005, per la realizzazione di una piscina sportiva;
- Permesso di costruire n. 19/2005 del 7 marzo 2005, per l'ampliamento di una tettoia in legno da adibire a balera;



b) delle seguenti Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Cutro:

- in data 17 marzo 2003, prot. 3953, per l'ampliamento del parcheggio;

- in data 28 gennaio 2004, prot. 1503, per la realizzazione di un campo da tennis;

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

- per le porzioni insistenti sulla particella 298 del foglio 40, in data 22 marzo 2001, agibilità per i locali tecnici e per i locali a servizio del Complesso, abitabilità per le camere dei corpi di fabbrica da 1 a 7;

- in data 18 giugno 2001, agibilità per un locale balera ed un locale Baby Club;

- in data 18 giugno 2001, agibilità per un palcoscenico anfiteatro, un Bar Balera, otto chioschi per servizi ed attività commerciali, un chiosco circolo tennis, due chioschi per servizi spiaggia, una guardiola per ingresso principale della struttura, due chioschi per servizi igienici e spogliatoi a servizio della balneazione;

- in data 18 giugno 2001, abitabilità per le camere dei corpi di fabbrica da 8 a 12;

- in data 18 luglio 2002, abitabilità per le camere dei corpi di fabbrica 13, 14, 29 e 30;

- in data 18 luglio 2002 - agibilità per il ristorante principale.

La Parte venditrice dichiara che, salvo quanto previsto nel seguente paragrafo 4), successivamente non sono state approntate 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 dalle autorizzazioni in sanatoria e/o delle richieste di autorizzazioni in sanatoria presentate al Comune di Cutro di seguito menzionate:

- domanda di concessione edilizia in sanatoria spedita con raccomandata a.r. n. 12567938255-1 dall'Ufficio postale di Sambuceto in data 10 dicembre 2004, ricevuta dal Comune di Cutro in data 14 dicembre 2004, protocollata dal detto Comune in data 16 dicembre 2004, n. 17834, corredata dalla prova del versamento dell'intera oblazione a saldo sul c/c postale n. 255000, per Euro 516,00, effettuato presso l'Ufficio postale 19/152 in data 10 dicembre 2004, con bollettino postale n. 0348;

- domanda di concessione edilizia in sanatoria spedita con raccomandata a.r. n. 12567938254-0 dall'Ufficio postale di Sambuceto in data 10 dicembre 2004, ricevuta dal Comune di

Cutro in data 14 dicembre 2004, protocollata dal detto Comune in data 16 dicembre 2004, n. 17833, corredata dalla prova del versamento dell'intera oblazione a saldo sul c/c postale n. 255000, per Euro 1.200,00, effettuato presso l'Ufficio postale 19/152 in data 10 dicembre 2004, con bollettino postale n. 0347 e per la quale domanda, successivamente è stato versato l'importo degli oneri concessori a saldo sul c/c postale n. 16830887, per Euro 440,00, presso l'Ufficio postale 84/173 in data 27 settembre 2005, con bollettino postale n. 0016.

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 "Complesso", 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 presente 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

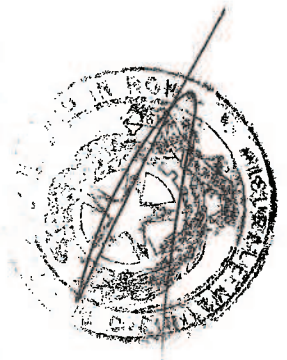
Il Complesso alberghiero oggetto del presente atto viene rispettivamente trasferito ed acquistato con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, adiacenze, pertinenze e dipendenze, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova, così come dalla Parte venditrice si possiede e si ha 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:

- ipoteche di pari grado accese a favore del MEDIOCREDITO LOMBARDO Spa e BANCA CARIME Spa in data 12 luglio 2000 ai nn.ri 1836 e 1837 di formalità, a garanzia di un mutuo concesso con atto a rogito del Notaio Antonio Mastroberardino di Pescara in data 30 giugno 2006 rep. n.128785, che viene estinto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto mediante bonifico bancario, come meglio precisato nel successivo articolo 5, sulla base del conteggio di estinzione predisposto dall'Istituto mutuante ed allegato al presente atto sub "F";
- delle altre formalità riportate nella relazione già alle-



gata sub "E".

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 38.463.000,00 (trentottomilioniquattrocentosessantatremila virgola Zero)**, oltre IVA per Euro 7.692.600,00 (settemilioniseicentonovantaduemilaseicento virgola zero), per un totale di Euro 46.155.600,00 (quarantaseimilionicentocinquantacinquemilaseicento 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 43.162.294,43 (quarantatremilionicentosessantaduemiladuecentonovantaquattro virgola quarantatre), 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. 000030079023 cod. IBAN: IT49N0322615400000030079023, intestato alla Società venditrice, presso l'Unicredit Banca CRO n. IT07060018381MTS con causale: **Bluserena S.p.a.: Pagamento Vs fattura n° 18 per acquisto complesso turistico Serenè Village sito nel Comune di Cutro (KR)**, contestualmente alla stipulazione del presente atto;

- quanto ad Euro 2.993.305,57 (duemilioneinovecentonovantatremilatrecentocinque virgola cinquantasette), 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. 10637 presso Banca Intesa Mediocredito, ABI 10637, CAB 01600, CRO n. IT07060015231MTS con causale: **Bluserena S.p.a.: Estinzione anticipata al 01/03/2007 del contratto di mutuo n° 1864040**, contestualmente alla stipulazione del presente atto.

La Parte venditrice emette quindi regolare fattura in data odierna, avente n. 18, nei confronti della Parte acquiren-

te.

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.

Con riferimento allo stradello di cui al punto b) del precedente art. 1, le Parti si danno reciprocamente atto che FIMIT intende, con la completa collaborazione di BLUSERENA, acquistare dal Comune di Cutro detto stradello e che il corrispettivo dell'acquisto sarà sostenuto fino alla concorrenza di Euro 10.000,00 (diecimila virgola Zero) da BLUSERENA essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Quanto sopra non costituisce per BLUSERENA obbligazione per il fatto del terzo ma solo obbligo a dare il proprio pieno impegno al predetto acquisto da parte di FIMIT.

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 con atto da me autenticato nelle firme in data odierna, 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.

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 ed 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 nascano 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 rela-

tive 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 (centoottanta) 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 Comparenti 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 Comparenti 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 comparenti che lo



sottoscrivono alle ore 12,40 e a mia domanda lo dichiarano
in tutto conforme alla loro volontà.

Occupava ventisette pagine fin qui di sette fogli

F.to Silvio MARESCA n.g..

F.to Vincenzo ZUBBO n.g.

F.to Maurizio MISURALE, Notaio