

--- N. 56598 Rep. ----- N. 19747 Racc. ---

----- COMPRAVENDITA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

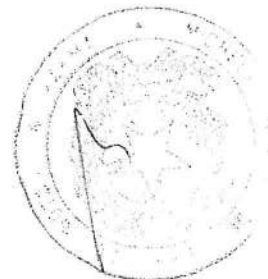
Questo giorno ventisei novembre duemilanove (26.11.2009), --
In Parma, Comune omonimo, in Via Aurelio Saffi n.3, al
piano terreno, -----
Avanti a me Dottor Notaio MARCO MICHELI iscritto al Collegio
del Distretto Notarile di Parma con residenza in Parma, ----
sono presenti i signori: -----
CELLIE ANTONINO, nato a Parma (PR) il 30 novembre 1935,
domiciliato a Parma (PR), Via Torelli n. 30, -----
che interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e
pertanto in legale rappresentanza della: -----
"ANNA - s.r.l.", con sede in Parma (PR), S.Pancrazio P.se,
Via Magani n. 6, capitale sociale euro 101.489,10i.v.,
iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n.
149148, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di Parma n.00834940348, -----
e ciò ai sensi e con i poteri derivanti dallo Statuto Socia-
le attualmente in vigore; -----
ROI MAURIZIO, nato a Bagnacavallo (RA) il 4 luglio 1958, do-
miciliato a Lugo (RA), Via Cento n. 50, -----
che interviene per conto ed in legale rappresentanza della:
FONDAZIONE ARTURO TOSCANINI con sede in Parma (PR), Via Emi-
lia Est n. 38, Codice Fiscale 92059760345, Ente con perso-
nalità giuridica come da riconoscimento con Decreto delle
Regione Emilia Romagna n.368 in data 28 aprile 1994 n.726
prot.; -----
nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministra-
zione autorizzato con Delibera consigliare in data 10 set-
tembre 2009, che in copia autentica al presente si allega
sotto la lettera "A"; -----
comparenti della cui identità personale sono certo, -----
i quali , mediante questo atto -----
----- stipulano e convengono -----
quanto segue: -----

----- 1) -----

La società ANNA - s.r.l. tramite il legale rappresentante, -
----- vende -----
alla FONDAZIONE ARTURO TOSCANINI che acquista tramite il
proprio legale rappresentante, -----
la piena proprietà sull'unità immobiliare di cui oltre co-
stituyente porzione del fabbricato ad uso sala cinematogra-
fica posto in Parma, San Pancrazio Parmense, Via Francesco
Magani n.6. -----

----- 2) -----

L'unità immobiliare compravenduta comprende la seguente por-
zione di edificio: -----
- sala cinematografica per posti 200 distinta dal n. 3 (sala



n.3) (mapp. 408 sub.12), composto da unico locale avente accesso tramite l'uscita di servizio dell'immobile, confinante da tutti i lati con residua proprietà della parte venditrice; -----

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Parma come segue: -----

Sezione 4, Foglio 18, -----

Mapp. 408 sub. 12, Z.c. 4, Cat. D/3, R.C.E. 3.724,00. -----

Rendita proposta ai sensi del D.M. 701/94 a seguito di presentazione di scheda di variazione in data 29/10/2009 n. 32450 (Prot. PR0269674). -----

----- 3) -----

La compravendita viene stipulata con espressa esclusione delle parti comuni dell'edificio di cui agli art.1117 e seguenti del codice civile che normalmente sono indicate come: l'area su cui sorge l'edificio e quella cortilizia entrambe accessorie e di pertinenza così come indicata nella mappa catastale terreni del Comune di Parma, i vani scale dal piano seminterrato al tetto e il tetto. -----

L'esclusione è giustificata dal fatto che negli accordi convenuti tra le parti non sono ricomprese le parti comuni che restano in proprietà alla parte venditrice. -----

Tuttavia con il presente atto viene inoltre costituita la più ampia servitù di passaggio carraio e pedonale con ogni mezzo a favore della parte acquirente sia sull'area cortilizia di pertinenza del fabbricato che sulle porzioni di ingresso dell'edificio al fine di potere raggiungere la unità immobiliare compravenduta. -----

----- 4) -----

Il presente bene oggetto di compravendita fa parte di più ampio fabbricato cinematografico che è stato costruito direttamente dalla soc. venditrice su area pervenuta alla parte venditrice medesima per acquisto da Calzolari Maria Grazia con atto Dottor Notaio S.Lavagetto in data 29 giugno 1988 n. 23.714 di rep. (registrato a Parma il 18 luglio 1988 al n. 2833 e trascritto a Parma il 12 luglio 1988 al n. 6391 del Reg. Part. formalità rettificata con trascrizione in data 17 marzo 1995 n. 2866 reg.part.). -----

Al suddetto atto si rinvia per la descrizione della provenienza anteriore e per ogni altro necessario riferimento. --

----- 5) -----

Con il presente atto viene inoltre pattuito quanto segue: --

----- premesso che -----

- le parti oggi contraenti hanno stipulato in data 8 settembre 2005 un contratto preliminare relativo ad alcune unità immobiliari nel fabbricato cinematografico "multisala" in Parma, S.Pancrazio Parmense, Via F.Magani n.6 e ciò con scrittura privata da me notaio autenticata in data 8 settembre 2005 n. 46.367 di rep. (reg. a Parma il 28 settembre 2005 al n. 2703 e trascritto a Parma il 7 ottobre 2005 al n.

18.257 reg.part.); -----

- in data odierna le parti stipulano un atto definitivo di compravendita relativo a diversa porzione immobiliare (precisamente una sola porzione di quanto originariamente promesso in vendita); -----

- che le parti intendono risolvere consensualmente detto preliminare al fine di addivenire al rogito in data odierna;

----- convengono quanto segue: -----

a) il preliminare di compravendita in data 8 settembre 2005 sopra richiamato in premessa viene risolto per mutuo consenso fra le parti senza che alcuna di esse abbia a pretendere alcunchè l'una dall'altra a qualsiasi titolo; -----

b) l'acconto prezzo versato in data 8 settembre 2005, a parziale pagamento del prezzo di cui al citato preliminare, costituisce oggi l'intero corrispettivo della alienazione effettuata in data odierna e relativa a diversa porzione immobiliare (rispetto a quanto convenuto nel preliminare); -----

c) in merito all'ulteriore preliminare trascritto a Parma il 26 marzo 2007 al n. 4362 reg.part. fra soc.ANNA - s.r.l. e FALCO S.R.L. relativo a più unità immobiliari (fra le quali anche quella oggetto del presente atto) la parte venditrice precisa che gli effetti della trascrizione di detto preliminare sono cessati essendo trascorso più di un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo ai sensi dell'art. 2645 bis punto 3 cod.civ.. ---

----- 6) -----

Quanto sopra descritto viene compravenduto ai seguenti patti e condizioni: -----

- nella consistenza di fatto e di diritto attuale, con ogni ragione, azione, adiacenza e pertinenza; -----

- con le servitù attive e passive esistenti; -----

- con tutti i fissi, gli infissi e gli impianti in genere ivi esistenti; -----

- con garanzia di libertà da ipoteche, da vincoli e da trascrizioni pregiudizievoli nonchè da privilegi anche fiscali ma con precisazione che esistono le seguenti formalità trascritte e precisamente: -----

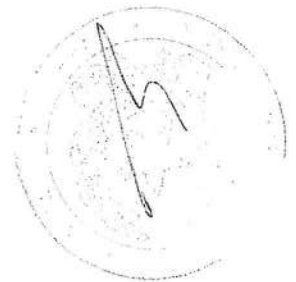
1) scrittura privata autenticata per servitù di cabina elettrica a favore di Enel soc.per azioni a seguito di autentica del dr.not.A.Fornari trascritta a Parma il 21 aprile 1999 al n. 4672 r.p.; -----

2) atto d'obbligo autenticato dal dr. not. A.Busani a favore del Comune di Parma, trascritto a Parma il 24 gennaio 2000 al n. 1876 r.p. col quale atto la società Anna s.r.l. si è obbligata a mantenere, per la durata di anni 20 (dal 24 gennaio 2000), la destinazione del complesso immobiliare all'uso di sala cinematografica; -----

- libero da rapporti di locazione; -----

- a corpo e non a misura; -----

- con diritto di proprietà per la parte acquirente a fare



tempo a oggi e con il possesso sia utile che oneroso a far tempo da oggi stesso. -----

Ai sensi del d.m. 22 gennaio 2008, n. 37, la parte venditrice garantisce la conformità degli impianti sussistenti nella consistenza immobiliare oggetto del presente atto alla vigente normativa in materia di sicurezza. -----

Le parti, di comune accordo tra loro, convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità di cui all'art. 7 del citato d.m. 37/2008. -----

----- 7) -----

Il prezzo della presente vendita è convenuto come i contraenti mi dichiarano nella somma di euro ~~550.000,00~~ ~~cinquecentocinquanta~~ (cinquecentocinquanta) oltre IVA di legge per un totale di euro ~~600.000,00~~ ~~seicentomila~~ (seicentomila) (virgola zero). -----

Le parti previa ammonizione da me notaio effettuata sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace (D.P.R. 28.12.2000 n.445) dichiarano, sotto la propria responsabilità, come stabilito dalla L. 27/12/2006 n.296, di non essere soggette, a norma del comma 49 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006 numero 296, alle prescrizioni di cui al comma 22 dell'articolo 35 del decreto legge 4 luglio 2006 numero 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006 numero 248, in quanto l'intero corrispettivo pari alla somma di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquanta virgola Zero) oltre IVA è stata pagata in data precedente al 4 luglio 2006, come risulta dal preliminare registrato sopra richiamato. -----

Le parti, ai sensi della legge 445 sopra citata, mi dichiarano che per la transazione di cui sopra non si sono avvalsi dell'intermediazione di alcuna agenzia immobiliare. -----

----- * -----

In considerazione dei pagamenti come sopra avvenuti la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di saldo accettata, con espressa rinuncia all'ipoteca legale. -----

----- 8) -----

La parte venditrice, come sopra costituita, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia dichiara e garantisce che per la costruzione dell'edificio compendiate i locali oggetto del presente atto sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi: -----

- concessione edilizia n.1870/1994 in data 22 marzo 1995;
- concessione edilizia n.1015/1996 in data 3 luglio 1996;
- concessione edilizia n.2768/1997 in data 6 ottobre 1997;

nonchè garantisce la piena conformità della costruzione a norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei citati provvedimenti amministrativi. -----

Dichiara altresì che non è mai stato emanato alcun provvedimento sanzionatorio e che successivamente non sono inte

venute modifiche o variazioni tali da comportare richiesta di rilascio di permesso di costruire o di permessi in sanatoria. -----

Il fabbricato è stato dichiarato agibile dal Comune di Parma con certificato in data 4 dicembre 1997 n.193. -----

----- 9) -----
La parte venditrice dichiara che la cessione di questo atto è effettuata nell'esercizio alla propria impresa e pertanto esso è soggetto all'imposta sul valore aggiunto prevista dal D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633 e successive modificazioni (titolare di posizione I.V.A. 00834940348) -----

Il presente atto perciò sconterà in sede di registrazione le imposte fisse di registro, mentre sconterà la imposta ipotecaria del 3% e imposta catastale dell'1% (di cui ai D.P.R.26 ottobre 1972 n. 635 e 26 aprile 1986 n. 131) trattandosi cessione di bene strumentale per natura. -----

I componenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura dell' allegato che dichiarano di ben conoscere. -----

----- 10) -----

La parte venditrice, dichiara che l'immobile oggetto di compravendita è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica redatto dal per.ind.Giuseppe Burcotti in data 25 novembre 2009 n.00592-47754-2009 di Prot. che in originale viene consegnato alla parte acquirente, che lo riceve. -----

Le parti, in considerazione dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 2008 n. 133, prendono atto non sussiste, in relazione al disposto dell'art. 6 del Decreto Legislativo 192/2005, oggi abrogato, l'obbligo di allegare al presente atto l'attestato di certificazione energetica e pertanto convengono di non allegare al presente atto detto certificato. -----

----- 11) -----

I contraenti contribuenti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui alla Legge 13 maggio 1988 n. 154 come richiamato dall'art.10 della Legge 425/1996, trattandosi di rendita proposta. -----

----- 12) -----

Le spese del presente atto e quelle ad esso consequenziali vengono assunte dalla parte acquirente. -----

E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto da persona di mia fiducia su quattro pagine e parte della quinta di due fogli è stato, da me notaio, letto ai componenti i quali, in segno di approvazione, con me notaio lo hanno sottoscritto alle ore diciassette e minuti quindici. -

FIRMATI ALL'ORIGINALE: -----

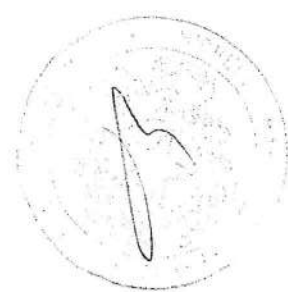
CELLIE ANTONINO -----

ROI MAURIZIO -----

----- MARCO MICHELI notaio -----

----- *** -----

Il presente atto è stato: -----



- registrato a Parma il 15 dicembre 2009 al n.11.826 Serie 1T, con Euro 22.39€
- trascritto a Parma il 16 dicembre 2009 al n. 27.388 del Reg. Gen. e al n.17.3
del Reg Part.. -----