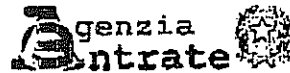


CASO N. 3/A

copia per il contribuente

MODULARIO
F. TASSE - 10 bis

MOD.16 MECC (Tasse)

**AVVISO DI LIQUIDAZIONE DELL'IMPOSTA
IRROGAZIONE DELLE SANZIONI**

AVVISO N. 09/1T/002202/000/P002

UFFICIO DI CENTO (R7G)

IL SOTTOSCRITTO DIRETTORE ROSSO GIUSEPPE
AVVERTE
YELLOW (02514270376)
FRAZIONE FUNO CENTERGROSS VIA DEGLI SCUDAI 38 BIS
40050 ARGELATO (BO)
CHE IN RELAZIONE ALL'ATTO STIPULATO IL 10/09/2009
DAL NOTAIO GIORGI GIUSEPPE
REPERTORIO N. 80615/16868, REGISTRATO TELEMATICAMENTE IL 16/09/2009
AL N. 2202 SERIE 1T
DANTE CAUSA: BANCA AGRILEASING S.P.A. (02820100580)
E ALTRI
AVENTE CAUSA: YELLOW (02514270376)
E ALTRI

E PER I SEGUENTI MOTIVI:
L'ART.35 C.10 TER D.L.223/2006 PREVEDE LA RIDUZIONE DELLE IMPOSTE IPO
TECARIE E CATASTALI IN CASO DI RSCATTO DI BENI CONCESSI IN LEASING. LA
COMPRAVENDITA DI CUI SOPRA AVVIENE AL DI FUORI DEL CONTRATTO DI LEASING
CHE ERA IN ESSERE TRA VENDITORE ED ACQUIRENTE, IN QUANTO IL CONTRATTO
ERA STATO PRECEDENTEMENTE RISOLTO DALLE PARTI (IN DATA 1/9/2009) CON
UNA COMUNICAZIONE PERVENUTA TELEMATICAMENTE ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE DI
ROMA 5 E CONTRASTUALE VERBAMENTO DELL'IMPOSTA DI REGISTRO PER RISOLUZIONE
ANTICIPATA CONTRATTO DI LOCAZIONE. NON SI RITIENE PERTANTO APPLICABILE
L'ART.35 C.10 TER DEL D.L.223/2006 E SI PROCEDE A LIQUIDARE LA DIFFERENZA.
NELLO STESSO TEMPO NON SI RITIENE POSSANO ESSERE SCOMPUTATI
GLI IMPORTI VERSATI PER IMPOSTA DI REGISTRO RELATIVAMENTE AL CONTRATTO
DI LEASING DA QUANTO DOVUTO PER LA COMPRAVENDITA.

LE IMPOSTE, LE SANZIONI PECUNIARIE E GLI INTERESSI DI MORA SONO STATI
LIQUIDATI COME SEGUE:

IMPOSTA	TRIBUTO	IMPORTO
IPOTECARIA	649T	8.823,00
CATASTALE	737T	2.941,00
SPESE DI NOTIFICA	806T	6,20
TOTALE EURO		11.770,20

LA TRATTASI DI OBBLIGAZIONE
TRIBUTARIA SOLIDALE, PER CUI
L'ADEMPIMENTO DI UN DEBITORE
LIBERA ANCHE TUTTI GLI ALTRI

DATA
26/10/2009

IL DIRETTORE
ROSSO GIUSEPPE

RISCATTO DI IMMOBILE GIA' CONCESSO IN LEASING
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, questo giorno di giovedì dieci settembre.

10 settembre 2009

In Cento, nel mio studio in Corso Guercino cn. 24.

Davanti a me Dottor GIUSEPPE GIORGI, Notaio con sede in Cento, iscritto nel Collegio Notarile di Ferrara, sono presenti i signori:

per la società:

BANCA AGRILEASING S.P.A. con sede legale in Roma (RM), via Lucrezia Romana n. 41/47, capitale sociale euro 285.366.250,00= interamente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Roma: 02820100580, R.E.A. n. 417224, Partita I.V.A. 01122141003, iscritta all'albo delle banche di cui all'art. 13 D.Lgs. 385/93 al n. 5405, codice ABI 3123.7, soggetta ad attività di direzione e coordinamento da parte di ICCREA HOLDING SPA - Roma, in persona del signor

MARCO MONARI, nato a Bologna (BO) il 25 aprile 1959, domiciliato per la carica presso l'indicata sede legale, quale procuratore della società stessa, autorizzato a quanto infra in forza di procura per atto notaio Alfio Grassi di Roma in data 9 settembre 2009 rep.n. 151070, che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera A), omissane la lettura per concorde ed espressa dispensa avutane dai comparenti;

ANSALONI GABRIELE, nato a San Pietro in Casale (BO) il 15 dicembre 1951, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene nella sua qualifica di Amministratore Unico legale rappresentante della società:

YELLOW - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Argelato (BO), frazione Funo Centergross via degli Scudai blocco 38 bis, Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Bologna: 02514270376, capitale sociale euro 51.133,50 (cinquantunmilacentotrentatre virgola cinquanta) a quanto appresso autorizzato dalla delibera dell'assemblea dei soci in data 7 settembre 2009.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, a mezzo del presente atto convengono e stipulano quanto segue:

premettono:

- che la Parte Venditrice è proprietaria di porzioni del complesso immobiliare posto in Comune di Argelato (BO), frazione Funo, site nel centro commerciale denominato "CENTERGROSS" facenti parte della "Galleria 38BIS" con accesso da via degli Scudai infra meglio descritte;

- che la Parte Venditrice, in data in data 22 dicembre 2003, con atto di vendita a rogito del notaio Andrea Errani di Bologna rep.n. 69694/18980, registrato a Bologna il 12 gennaio 2004 al n. 182 ed ivi trascritto il 13 gennaio 2004 al part. 1115, ha acquistato dalla società FIMIT SGR Spa con sede in Roma via Giorgione n. 59, l'immobile sopra descritto al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla Parte Acquirente che ne aveva fatto richiesta ed aveva a suo tempo trattato e definito tutte le condizioni direttamente con la FIMIT SGR S.p.a.;

- che con contratto di locazione finanziaria AL 3034750147 stipulato il 22 dicembre 2003, registrato ad Albano Laziale il 22/03/2004 al n. 1290, la Parte Venditrice ha concesso in locazione finanziaria alla Parte Acquirente, l'immobile di cui sopra per un periodo di 12 (dodici) anni con la facoltà di acquistarlo alla fine del centoquarantaquattresimo mese;

- che la Parte Acquirente, in deroga alla previsioni contrattuali, ha chiesto ed ottenuto dalla Parte Venditrice di acquistare l'immobile prima della scadenza della locazione finanziaria.

Tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, nelle indicate qualifiche, convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1) In esecuzione degli intervenuti accordi richiamati nelle premesse, la Parte Venditrice società BANCA AGRILEASING S.P.A. vende alla società YELLOW - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA che accetta ed acquista la piena proprietà nel seguente immobile:

porzioni del complesso immobiliare posto in Comune di Argelato (BO), frazione Funo, site nel centro commerciale denominato "CENTERGROSS" facenti parte della "Galleria 38BIS" con accesso da via degli Scudai e precisamente due unità ad uso magazzino disposte sui piani terra e primo con servizi censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Argelato al:

Foglio 42 mappale 47 sub. 5, categoria C/2 - classe 2 - mq. 600 - R.C. euro 3.222,69

Foglio 42 mappale 47 sub. 6, categoria C/2 - classe 2 - mq. 600 - R.C. euro 3.222,69

Nella presente vendita è, inoltre, compresa:

- la proprietà esclusiva delle aree scoperte pertinenti ad uso parcheggio auto antistanti i due fabbricati, dette aree, già distinte coi mappali 532 (parte) e 533 (parte), non sono attualmente identificate in catasto con esattezza, ma risultano ricomprese nel medesimo mappale 47 intero; per l'individuazione di dette aree le parti fanno espresso riferimento all'elaborato planimetrico- tipo quadro di unione allegato sotto la lettera B) all'atto del notaio Andrea Errani del 22 dicembre 2003 rep.n. 69694/18980, di cui sopra; in tale elaborato le aree in oggetto risultano evidenziate con perimetrazione azzurra. Le parti s'impegnano a procedere, a cura e spese della parte acquirente, ad atto di identificazione catastale appena verrà predisposto il necessario accertamento;
- la comproprietà della quota di 2/3 (due terzi) della "galleria" pertinenziale B.C.N.C. distinta al Foglio 42 mappale 47 sub. 20, nell'elaborato planimetrico presentato a corredo della denuncia di variazione n. 11425 del 30 maggio 2005.

Confinante il tutto con restanti ragioni della società venditrice, ragioni società GM2, salvo altri

E' compresa nella presente vendita la comproprietà pro-quota sulle parti comuni tali per legge, uso, destinazione o siano conseguenti lo stato di condominio del fabbricato nonché del Centro per il Commercio cui la porzione in oggetto è parte tali a norma di legge e del relativo regolamento generale vigente, così come ben specificate nel rogito di provenienza di cui infra al quale le parti fanno espresso riferimento e che qui s'intendono per integralmente riportate.

Unitamente alle unità in oggetto vengono trasferite alla società acquirente numero 32.246 (trentaduecentoquarantasei) quote del valore nominale di euro 0,52 (zero virgola cinquantadue) cadauna, e così per complessivi euro 16.767,92 (sedecimilasettecentosessantasette virgola novantadue) della società CENTERGROSS Centro per il Commercio all'Ingrosso di Bologna S.R.L. con sede in Argelato, frazione Funo, rotonda Segnatello cn. 4, Codice Fiscale e numero di iscrizione al R.I. di Bologna 00542790373 - REA n. 207243.

ART. 2) Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è d'accordo tra loro convenuto a corpo in complessivi euro 462.200,42 (quattrocentosessantaduecentoquarantadue), che la parte venditrice dichiara di avere prima d'ora ricevuto per intero dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo e con rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 3) Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n. 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:

A) - che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto con cinque assegni circolari emessi dalla Cassa di Risparmio di Cento, che in fotocopia e in unico inserto si allegano al presente atto sotto la lettera B), previa sottoscrizione delle parti e mia, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle parti; le parti precisano che la somma degli assegni come sopra allegati è superiore di euro 1.564,40 rispetto all'indicato prezzo, in quanto detta somma in esubero è corrisposta a saldo spese accessorie;

B) - che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza l'intervento di mediatore immobiliare, quindi, senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c.

ART. 4) La compravendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova attualmente, a corpo, con fissi ed infissi e con ogni inerente diritto, ragione, azione e con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e le servitù attive e passive di qualsiasi specie se e come esistono, con le proporzionali quote di comproprietà, sulle parti comuni come per legge ai sensi dell'art.1117 del C.C., facendosi espresso rinvio e riferimento a tutte le clausole, i patti, le condizioni, le limitazioni, le destinazioni e le servitù riportate nell'atto di provenienza in capo all'odierna parte venditrice di cui sopra, nonché tutte le pattuizioni contenute nell'atto di divisione ed identificazione catastale a rogito del notaio Errani in data 19 marzo 2007 rep.n. 76132/22955, di cui infra, il tutto integralmente noto alla società acquirente e dalla stessa accettato senza alcuna riserva in forza del succitato contratto di locazione finanziaria.

In particolare, per quanto riguarda l'utilizzazione degli spazi, delle strutture e delle infrastrutture poste all'interno del CENTERGROSS, le parti fanno riferimento al Regolamento Generale del CENTERGROSS che la società acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, obbligandosi in proposito a rispettarne il contenuto ed i vincoli ed in particolare con l'obbligo, in caso di successiva alienazione, di trasferire al nuovo acquirente anche le quote sociali della società CENTERGROSS SRL posseduta e pertinenziale all'immobile.

ART. 5) La parte venditrice garantisce che l'immobile oggetto di vendita a lei spetta per giusti e legittimi titoli, con la più estesa garanzia per il caso di evizione o molestia e che sul medesimo non gravano trascrizioni

pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, ipoteche ed oneri reali in genere o debiti verso utenza di qualsiasi tipo, nè imposte arretrate insolute relative a contributi o tributi erariali, provinciali o comunali, nè altri gravami di qualsiasi genere.

La parte venditrice garantisce espressamente l'inesistenza di aventi diritto all'esercizio della prelazione sulle unità immobiliari in oggetto.

La parte venditrice garantisce comunque il pieno rilievo della parte compratrice da ogni danno, lite, molestia ed evizione relativi alla vendita di cui sopra.

Quanto in oggetto è pervenuto alla parte venditrice con il citato atto di vendita a rogito del notaio Andrea Errani di Bologna in data 22 dicembre 2003 rep.n. 69694/18980 registrato a Bologna il 12 gennaio 2004 al n. 182 ed ivi trascritto il 13 gennaio 2004 al part. 1115 e successivo atto di divisione e identificazione catastale a rogito stesso notaio Errani in data 19 marzo 2007 rep.n. 76132/22955, registrato all'Agenzia delle Entrate 3° Ufficio di Bologna il 3 aprile 2007 al n. 1159 serie 1T trascritto a Ferrara il 3 aprile 2007 al part. 11810.

ART. 6) Con riferimento agli impianti esistenti nella porzione in oggetto e negli enti condominiali elencati all'art.1 del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008 n.37, la Parte Acquirente conferma, per quanto possa occorrere, che l'immobile oggetto del presente atto è già nella sua esclusiva disponibilità, avendolo preso in consegna in esecuzione del contratto di locazione finanziaria indicato nelle premesse ed avendone all'epoca accertato ed accettato lo stato di fatto, ivi compreso quello dei relativi impianti, anche condominiali. Ai fini di cui sopra, la Parte Acquirente conferma altresì che, dalla data di presa in consegna e sino ad oggi, l'immobile stesso è stato nella sua totale ed esclusiva disponibilità giuridica e di fatto, confermando la piena e totale conoscenza dello stato di detti impianti.

La Parte Acquirente si fa interamente carico degli oneri e delle spese connesse all'eventuale adeguamento degli impianti comuni ed esclusivi alla normativa in materia di sicurezza e manleva la Parte Venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 7) Ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia urbanistica ed edilizia la parte venditrice dichiara che il complesso immobiliare cui la porzione in oggetto è parte è stato costruito a seguito a seguito delle licenze edilizie rilasciate dal Comune di Argelato in data 20 aprile 1974 n. 567, in data 7 ottobre 1975 n. 679, in data 13 dicembre 1975 n. 701, in data 18 giugno 1976 n. 766 e l'agibilità è stata rilasciata in data 2 giugno 1977;

- che, successivamente, sono state rilasciate dallo stesso Comune le seguenti concessioni edilizie per interventi di ristrutturazione: n. 618 in data 4 agosto 1982; n. 977 in data 4 dicembre 1985 e n. 1143 in data 4 aprile 1987 in dipendenza delle quali è stata rilasciata concessione di usabilità in data 1 novembre 1990; altra concessione edilizia n. 2000/154 del 2 febbraio 2001; D.I.A. prot.n. 16119 del 12 settembre 2000; comunicazione ex art. 26 della Legge 47/85 prot.n. 12998 del 21 dicembre 1989; D.I.A. prot.n. 17008 del 16 ottobre 2002; D.I.A. prot. 1602 del 28 gennaio 2002;

- che a tutt'oggi non sono state eseguite ulteriori opere tali da richiedere licenze edilizie, o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta.

La Parte Acquirente conferma e dà atto di quanto sopra dichiarato nella sua qualità di unico possessore ed utilizzatore in locazione finanziaria dell'immobile dalla sopraindicata data di consegna.

ART. 8) La parte venditrice mi consegna due attestati di certificazione energetica, previsti dall'art. 11 comma 1 - bis del D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 dalla deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia Romagna in data 4 marzo 2008 n. 156, seguita da Atto Giunta Regionale 16 novembre 2007 n. 1730 e da delibera della Giunta Regionale n. 1754 in data 28 ottobre 2008, attestati n.n. 00190-24278-2009 e 00190-24280-2009 rilasciati il 1° settembre 2009 dal Dott. Ing. Franco Vallieri; detti attestati io Notaio allego in originale al presente atto rispettivamente sotto le lettere C) et D), omessane lettura per espressa dispensa avutane dalle parti.

ART. 9) Gli effetti della vendita decorrono dalla data odierna, e dalla data odierna passano a profitto e carico della Parte Acquirente rendite ed oneri.

ART. 10) La consegna dell'immobile è stata effettuata in data 22 (ventidue) dicembre 2003 (duemilatre) alla Parte Acquirente che da tale data ne è stato unico possessore ed utilizzatore in forza del richiamato contratto di locazione finanziaria; la Parte Acquirente con la sottoscrizione del presente atto ne dà conferma, unitamente alla totale ed incondizionata accettazione, come sopra, dell'immobile.

ART. 11) Ai fini del regime fiscale da applicare al presente contratto, Banca Agrileasing S.p.A. dichiara di optare per l'imposizione IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8-ter, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633. Dichiara inoltre di aver emesso la relativa fattura in regime di reverse charge, a norma dell'art. 17, commi 5 e 6

del citato decreto 633/72.

La Parte Acquirente, a sua volta, dichiara di aver provveduto ad adempiere a tutti gli obblighi posti a suo carico per effetto dell'applicazione del suddetto regime del reverse charge.

Ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali la Parte Acquirente dichiara che la base imponibile, determinata ai sensi dell'articolo 51, comma 2, del DPR n. 131 del 1986, cui espressamente rinvia il decreto legislativo n. 347 del 31 ottobre 1990, è costituita dal valore venale in comune commercio ed è individuata nel prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni, depurati dalla componente finanziaria (Circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 12 del 1° marzo 2007) ed è pari ad euro 588.232,08 (cinquecentoottantotto miladuecentotrentadue virgola zerootto).

Alla presente operazione trova applicazione la riduzione alla metà delle aliquote delle imposte ipotecarie (1,5%) e catastali (0,5%) prevista per gli atti di cessione di cui siano parti imprese di locazione finanziaria (art. 35, comma 10 ter D.L. n. 223/2006).

A norma dell'art. 35, comma 10 sexies, D.L. 223/2006, dalle imposte ipo-catastali, come sopra determinate, viene scomputata l'imposta di registro assolta in sede di registrazione del contratto di locazione finanziaria come sopra indicato.

Art. 13) Le spese del presente atto sono a carico della Parte Acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto pubblico del quale ho dato lettura ai signori comparenti, i quali da me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla loro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono essendo le ore 16,45 (sedici virgola quarantacinque).

Consta di tre fogli, scritti a macchina da persona di mia fiducia e in parte di pugno da me notaio per pagine intere nove e della decima fino a qui.

F.TO MONARI MARCO

F.TO GABRIELE ANSALONI

F.TO GIUSEPPE GIORGI notaio

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Bologna autorizzata con prov. Prot. n. 39353 del 14/09/2000 del Ministero delle Finanze - Dip. Delle Entrate - Ufficio delle Entrate di Bologna.

Copia informatica conforme al documento originale su supporto cartaceo, omessi gli allegati "A", "B", "C", e "D", rilasciata ai sensi dell'articolo 23 del D.Lgs n. 82/2005.

Atto registrato il 16 settembre 2009 al n. 2202 presso l'Agenzia delle Entrate di Cento .