



Repertorio n. 44.232

Raccolta n. 30.114

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno quattordici del mese di luglio.

In Legnano, Piazza Morelli n. 9.

Avanti a me dottoressa Carla Fresca Fantoni, Notaio residente in Legnano, iscritta al Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

- BENETTI-GENOLINI Filippo Antonio Maria, nato a Milano il 13 febbraio 1972, domiciliato per la carica a Milano, Via G. Sapeto n. 2, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale liquidatore giudiziale ed in rappresentanza della società:

* "R.O.A.R. S.R.L." in liquidazione, con sede a Legnano, Viale Pietro Toselli n. 25, capitale sociale euro 1.300.000 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi: 13160420157, iscritta al R.E.A. presso la medesima Camera di Commercio al n. MI-1622376,

nominato con decreto n. 101 emesso dal Tribunale di Busto Arsizio - Sezione II Civile il 30 giugno 2017 R.G. n. 239/2017 Cronol. 311/2017 del 6 luglio 2017, autorizzato dal Comitato dei Creditori con parere espresso in data 12 aprile 2021, in data 14 aprile 2021 ed in data 15 aprile 2021 e con parere del Commissario Giudiziale dott.ssa Giovanna Niero in data 23 giugno 2021, cui ha fatto seguito informativa al Giudice Delegato dott.ssa Sabrina Passafiume del Tribunale di Busto Arsizio - Sezione Fallimentare, C.P. n. 02/2016 che ha emesso visto in data 1° luglio 2021;

- MONOLO Luca, nato a Busto Arsizio il 23 marzo 1965, domiciliato per la carica a Legnano, Via Cremona n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della società:

* "EURO.PA SERVICE S.R.L.", con sede a Legnano, Via Cremona n. 1, capitale sociale euro 482.968,83 interamente versato, codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Milano Monza-Brianza Lodi: 05494610966, iscritta al R.E.A. presso medesima Camera di Commercio al n. MI-1826604, autorizzato al presente atto con delibera dall'assemblea dei soci in data 8 maggio 2020, che in estratto autenticato in data odierna n. 44.231 di mio repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti comparenti della cui identità personale io Notaio sono certa,

premettono:

- che la società "R.O.A.R. S.R.L." (già "R.O.A.R. DI ROVEDA

REGISTRATO AGENZIA
ENTRATE DI MILANO D.P. II

Il 19 luglio 2021

N° 77645 Serie 1T

Esatte € 90.430,00

DANIELE E C. S.N.C.") è divenuta proprietaria ed ha realizzato in Comune di Legnano, Viale Pietro Toselli n. 25 angolo Via Leonida Bissolati n. 24 di un compendio immobiliare con annessa area cortilizia pertinenziale destinato prevalentemente all'attività commerciale con annessi uffici al servizio dell'attività predetta, nonché da abitazione del custode e cabina elettrica in corpo staccato, il tutto attualmente insistente sul mappale 261 (duecentosessantuno) del foglio 42, in virtù dei seguenti titoli:

* atto di compravendita in data 1° agosto 1978 n. 9.160 di repertorio del Notaio dottor Salvatore Carugati, registrato a Legnano il 10 agosto 1978 al n. 2.115 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 22 agosto 1978 ai numeri 41.237/35.508;

* atto di compravendita in data 12 ottobre 1979 n. 23.623 di repertorio del Notaio dottor Salvatore Carugati, registrato a Legnano il 18 ottobre 1979 a n. 2.238 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 20 ottobre 1979 ai numeri 52.479/42.859 e successiva sentenza di usucapione n. 4/02, emessa dal Tribunale di Milano - sezione distaccata di Legnano in data 8 gennaio 2002 n. 170.150/2000, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 21 gennaio 2002 ai numeri 7.213/4.732 (dandosi atto che la sentenza è stata emessa a favore della R.O.A.R. S.R.L. avente codice fiscale: 05988300157);

* atto di compravendita in data 12 ottobre 1979 n. 23.624 di repertorio del Notaio dottor Salvatore Carugati, registrato a Legnano il 22 ottobre 1979 al n. 2.265 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 26 ottobre 1979 ai numeri 53.780/43.970;

- che con atto in data 30 dicembre 1980 n. 7.133/845 di repertorio del Notaio dottor Giuseppe Garbagnati, registrato a Rho - Atti Pubblici il giorno 8 gennaio 1981 al n. 72 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 23 gennaio 1981 ai numeri 5.422/4.447 la società "R.O.A.R. di ROVEDA DANIELE E C. S.N.C." si è fusa per incorporazione nella società "R.O.A.R. S.R.L." (con sede a Legnano ed avente codice fiscale: 05988300157);

- con successivo atto di fusione in data 12 novembre 2001 n. 17.889/5.656 di repertorio del Notaio dottor Pietro Fabiano, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Monza il 14 novembre 2001 al n. 5.152 Serie 1 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 29 novembre

2001 ai numeri 131.780/81.940 la società "R.O.A.R. S.R.L." (codice fiscale: 05988300157) si è fusa per incorporazione nella società "R.O.A.R. S.P.A." (codice fiscale: 13160420157), subentrando quest'ultima nel patrimonio immobiliare della società incorporata;

- che la società "R.O.A.R. S.P.A." è divenuta altresì titolare della porzione immobiliare con annessa area cortilizia pertinenziale allora distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune di Legnano al foglio 42, mappale 260 (duecentosessanta) subalterno 701 (settecentouno) graffiato al mappale 381 (trecentottantuno) e col mappale 260 (duecentosessanta) subalterno 2 (due) e distinta altresì al Catasto dei Terreni coi mappali 260 (duecentosessanta) di ha. 0.20.80 e 381 (trecentottantuno) di ha. 0.01.30, facente parte del compendio immobiliare di cui sopra sito in Comune di Legnano, in angolo tra Viale Pietro Toselli e la Via Leonida Bissolati, per averla acquistata dalla società "FINECO LEASING S.P.A." (con sede a Brescia ed avente codice fiscale: 01582970172) con atto di compravendita in data 28 dicembre 2010 n. 25.993/11.178 di repertorio del Notaio dottor Pietro Fabiano, registrato a Legnano il 30 dicembre 2010 al n. 13.264 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 31 dicembre 2010 ai numeri 162.411//96.762;
- che con verbale di assemblea in data 24 novembre 2015 n. 32.648/19.447 di repertorio del Notaio dottor Andrea Tosi, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Varese il giorno 11 dicembre 2015 al n. 31.564 Serie 1T è stato deliberato lo scioglimento con messa in liquidazione della società "R.O.A.R. S.P.A.";
- che con decreto n. 2/16 del 2 febbraio 2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 11 aprile 2016 ai numeri 38.351/24.240 il Tribunale di Busto Arsizio - Sezione II Civile ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo della società "R.O.A.R. S.P.A." in liquidazione;
- che tale decreto stabilisce le modalità di liquidazione dell'attivo sociale della società "R.O.A.R. S.P.A." in conformità al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori, ai sensi degli artt. 105-108 della legge fallimentare, previa acquisizione del parere favorevole da parte del Commissario Giudiziale e con invio della relativa informativa al Giudice Delegato almeno 10 (dieci) giorni prima del compimento di tale atto;
- che tra i creditori privilegiati del concordato risulta la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI - SOCIETA' COOPERATIVA";
- che con verbale di assemblea in data 24 maggio 2017 n.

70.086/13.133 di repertorio del Notaio dottor Filippo Zabban, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 6 il 14 giugno 2017 al n. 22.777 Serie 1T la società "R.O.A.R. S.P.A." si è trasformata in società a responsabilità limitata sotto la denominazione di "R.O.A.R. S.R.L." (avente codice fiscale: 13160420157);

- che con atto in data 15 giugno 2017 n. 3.564/2.073 di repertorio del Notaio dottor Dario Restuccia, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 2 il 16 giugno 2017 al n. 29.255 Serie 1T la "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI - SOCIETA' COOPERATIVA" è stata fusa per incorporazione nella "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO - SOCIETA' COOPERATIVA" la quale ha poi assunto la denominazione di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA";
- che nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione, ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130, conclusa in data 2 dicembre 2019, la "BCC NPLS 2019 S.R.L." ha acquistato pro-soluto, tra altri, dalla "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MILANO - SOCIETA' COOPERATIVA" dei crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) individuati in blocco, derivanti da contratti di mutuo ipotecario e chirografario che risultavano nella titolarità della Banca cedente, tra i quali sono ricompresi quelli già concessi alla società "R.O.A.R. S.P.A." con atti a rogito del Notaio dottor Pietro Fabiano rispettivamente in data 16 aprile 2019 n. 24.728/10.345 ed in data 28 dicembre 2010 n. 25.994/11.179 di repertorio e garantiti dalle ipoteche di cui infra;
- che con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana in data 5 dicembre 2019, Foglio delle Inserzioni, Parte II n. 143 è stata resa pubblica tale operazione di cessione;
- che l'accordo transattivo intercorso tra il creditore ipotecario "BCC NPLS 2019 S.R.L." ed il liquidatore giudiziale della società "R.O.A.R. S.R.L." in liquidazione e in concordato preventivo prevede:
 - * la vendita del compendio immobiliare infra meglio descritto sito in Comune di Legnano, Viale Toselli n. 25 a favore della società "EURO.PA SERVICE S.R.L." al prezzo di euro 2.250.000 (duemilioneiduecentocinquantamila);
 - ** la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti le porzioni immobiliari oggetto del presente atto, previo versamento della somma di euro 1.600.000 (unmilione seicentomila) a favore del creditore ipotecario "BCC NPLS 2019 S.R.L.";
- che in data 21 giugno 2021 è stata inviata dal Liquidatore Giudiziale al Giudice Delegato l'informativa in ordine alla transazione tra la società "R.O.A.R. S.R.L." in liquidazione e in concordato preventivo e il creditore ipotecario società

"BCC NPLS 2019 S.R.L." di cui sopra ed in ordine alla vendita del compendio immobiliare sopra descritto ricompreso nell'attivo sociale della società "R.O.A.R. S.R.L." in liquidazione ed in concordato preventivo;

- che il Commissario Giudiziale, dott.ssa Giovanna Niero, ha espresso parere favorevole all'accordo transattivo alle condizioni sopra esposte in data 23 giugno 2021;

- che il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole in data 12 aprile 2021, in data 14 aprile 2021 ed in data 15 aprile 2021 ed il liquidatore giudiziale ha informato il Giudice Delegato con nota del 21 giugno 2021, cui ha fatto seguito visto agli atti in data 1° luglio 2021;

tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto,

convengono e stipulano quanto segue:

1) la società "R.O.A.R. S.R.L." in liquidazione e in concordato preventivo, a mezzo del liquidatore giudiziale signor BENETTI-GENOLINI Filippo Antonio Maria, autorizzato dal Comitato dei Creditori con parere espresso in data 12 aprile 2021, in data 14 aprile 2021 ed in data 15 aprile 2021 e con parere del Commissario Giudiziale dott.ssa Giovanna Niero in data 23 giugno 2021,

VENDE

alla società "EURO.PA SERVICE S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il compendio immobiliare libero da persone e da cose - fatto salvo l'appartamento censito al foglio 42, mappale 261 (duecentosessantuno), subalterno 706 (settecentosei), concesso in comodato come in appresso meglio precisato - sito in Comune di Legnano, in angolo tra la Via Pietro Toselli e la Via Leonida Bissolati, con accessi da Via Pietro Toselli n. 25 e da Via Leonida Bissolati n. 24, composto da:

a) unità immobiliare disposta su due piani, collegati tra loro da vani scala interni, da montacarichi e da rampe carraie, composta al piano terra da due laboratori/officina di cui uno con antistante ampio locale esposizione con uffici, disimpegni, ripostigli, spogliatoi e servizi e l'altro con antistante piccolo locale esposizione e, al piano interrato, da tre depositi di cui uno con annessi locale tecnico e servizi, l'altro con annessi magazzino, vano tecnico e centrale termica e l'ultimo con annessi disimpegno e servizi,

il tutto con annesse due tettoie aperte rispettivamente l'una al piano terra e l'altra al piano interrato e circostante area cortilizia pertinenziale;

b) negozio sito al piano terra composto da un vano oltre disimpegno, contiguo e comunicante al primo locale esposizione con annessi uffici di cui sopra alla lettera a);

c) unità immobiliare sita al piano primo al servizio dell'unità immobiliare di cui sopra alla lettera a),

composta da sette uffici, disimpegni, servizi, veranda e terrazzo, cui si accede da vano scala dipartentesi dal primo locale esposizione al piano terra e collegato altresì all'unità immobiliare di cui infra alla lettera d) attraverso collegamento esterno scoperto;

d) appartamento sito al piano primo, destinato ad alloggio del custode e pertinenziale al compendio immobiliare sopra descritto, cui si accede da vano scala dipartentesi dal locale esposizione più piccolo al piano terra, composto da quattro locali oltre cucina, disimpegni, ripostiglio, servizi e terrazzo;

e) cabina enel sita al piano terra con annessi locale contatori, disimpegno e due fioriere.

Coerenze da estratto mappa in contorno da nord in senso orario, in un sol corpo: mappali 324 e 297, Via Leonida Bissolati, Viale Pietro Toselli, mappali 259 e 352, tutti i predetti mappali del foglio 42.

2) La porzione immobiliare in oggetto è censita nel Catasto dei Fabbricati di Legnano, in ditta alla società venditrice, al foglio 42, mappale 261 (duecentosessantuno) come segue:

- l'unità immobiliare di cui sopra alla lettera a) con le annesse due tettoie scoperte ed area cortilizia pertinenziale al subalterno 702 (settecentodue), Viale Pietro Toselli n. 25, piani T-S1, categoria D/8, rendita catastale euro 31.782;

- il negozio di cui sopra alla lettera b) col subalterno 704 (settecentoquattro), Viale Pietro Toselli n. 25, piano T, categoria C/1, classe 6, metri quadri 31, rendita catastale euro 877,36;

- l'unità immobiliare di cui sopra alla lettera c) col subalterno 705 (settecentocinque) (già subalterno 2 (due)), Viale Pietro Toselli n. 25, piano 1, categoria D/8, rendita catastale euro 5.600;

- l'appartamento di cui sopra alla lettera d) col subalterno 706 (settecentosei) (già mappale 260 (duecentosessanta) subalterno 2 (due)), Viale Pietro Toselli n. 25, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita catastale euro 1.023,88;

- la cabina enel con annessi locale contatori e fioriere di cui sopra alla lettera e) col subalterno 701 (settecentouno), Via Leonida Bissolati n. sc, piano T, categoria D/1, rendita catastale euro 126.

Si precisa che l'area di sedime del fabbricato unitamente all'area scoperta di pertinenza risultano altresì distinte nel Catasto Terreni del Comune di Legnano al foglio 42, mappale 261 (duecentosessantuno) ente urbano di ha. 0.55.20.

3) La società venditrice, come sopra rappresentata, sulla base della relazione redatta in data 28 giugno 2021 dall'Arch. Roberto Ghisolfo, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Varese al n. 2168, che si

allega al presente atto sotto la lettera "B", dichiara e la società acquirente, a sua volta come sopra rappresentata, prende atto che:

a) i dati di identificazione catastale delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, come sopra riportati, corrispondono alle planimetrie catastali presentate all'Agenzia del Territorio di Milano rispettivamente:

* in data 17 dicembre 2012 al n. 107294.1/2012 (protocollo n. MI0887235) - quanto alle planimetrie catastali dei beni descritti al precedente punto 1) lettere a) e b);

** in data 3 aprile 2013 al n. 25202.1/2013 (protocollo n. MI0159032) - quanto alla planimetria catastale del bene descritto al precedente punto 1) lettera c);

*** in data 6 settembre 1972 al n. D 0102791 (protocollo n. 18484) - quanto alla planimetria catastale del bene descritto al precedente punto 1) lettera d);

**** in data 26 ottobre 2010 al n. 5187.1/2010 (protocollo n. MI0835681) - quanto alla planimetria catastale del bene descritto al precedente punto 1) lettera e);

planimetrie che in copia - previa visione ed approvazione - si allegano al presente atto sotto le lettere "C", "D", "E", "F" e "G";

b) i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto;

c) l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

4) Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, mi dichiarano che il prezzo della presente vendita è stato stabilito a corpo in euro 2.250.000 (duemilioniduecentocinquantamila) oltre I.V.A. in inversione contabile che la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver già ricevuto dalla società acquirente, a cui favore rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

In relazione alla facoltà di depositare il corrispettivo o parte di esso su conto corrente dedicato intestato al Notaio rogante di cui all'articolo 1 (commi 63 e 66) della legge n. 147/2013, modificato dall'art. 1 (comma 142) della legge n. 124/2017, le parti contraenti dichiarano di esserne state informate e di non aver conferito al Notaio rogante alcun incarico a tal riguardo, rinunciando espressamente ad avvalersi di tale facoltà.

5) I signori BENETTI-GENOLINI Filippo Antonio Maria e MONOLO Luca, nelle loro predette rispettive qualità di liquidatore giudiziale della società "R.O.A.R. S.R.L." in liquidazione e in concordato preventivo e di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "EURO.PA SERVICE S.R.L." da me Notaio ammoniti sulle conseguenze civili e penali cui potranno andare incontro in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 445/2000 ed in conformità a

quanto previsto dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, e dell'art. 1 commi 48 e 49 della L. 296 del 27 dicembre 2006, dichiarano che il corrispettivo della presente cessione, come sopra convenuto, viene pagato come segue:

- euro 1.600.000 (unmilione seicentomila) mediante bonifico urgente n. CRO 0100524270801030 eseguito in data odierna, tramite la Banca Monte dei Paschi di Siena, a favore della "BCC NPLS 2019 S.R.L.", finalizzato alla cancellazione delle ipoteche di cui in appresso ed in esecuzione del primo progetto di riparto parziale del concordato;

- euro 650.000 (seicentocinquantamila) mediante n. 2 (due) assegni circolari, entrambi emessi in data odierna, dalla "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.", Filiale di Legnano, intestati a "ROAR SRL IN LIQUID. IN CONCORDATO PREVENTIVO", recanti la clausola di non trasferibilità, e precisamente:

* assegno n. 904 6078724328-01, dell'importo di euro 500.000 (cinquecentomila);

** assegno n. 904 6078724329-02, dell'importo di euro 150.000 (centocinquantamila);

** per la conclusione del presente contratto non si sono avvalsi di un mediatore.

6) La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso del bene acquistato, con tutti gli effetti utili ed onerosi che ne derivano.

La vendita ha luogo nello stato di fatto in cui tale cespite si trova, col rapporto di comodato in corso, limitatamente all'appartamento in oggetto di cui al precedente art. 1, lett. d) del presente atto, col signor LAPIANA Filippo, giusta contratto registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano DP II il 21 gennaio 2019 al n. 434 Serie 3: all'uopo, il signor BENETTI-GENOLINI Filippo Antonio Maria, nella sua predetta qualità, dà atto di aver comunicato con lettera raccomandata in data 31 maggio 2021 alla parte comodataria la richiesta di restituzione del bene e di addivenire alla cessazione del comodato; all'uopo la parte cedente, come sopra rappresentata, si assume ogni onere ed imposta relativi alla sottoscrizione dell'atto di risoluzione e si fa carico degli adempimenti connessi nei confronti dell'Agenzia delle Entrate competente, il tutto nel più breve tempo possibile ed in ogni caso entro il 30 settembre 2021.

Tale vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari contrattuali si trovano attualmente, con le ragioni, azioni, servitù attive e passive (apparenti e non apparenti) inerenti ed incumbenti.

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di

aver eseguito tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari e pertanto esonera parte venditrice da qualsiasi responsabilità o garanzia per vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti e non evidenziati al momento della vendita.

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere consapevole che la società venditrice è sottoposta alla procedura concorsuale di concordato preventivo e che pertanto che la vendita non potrà essere revocata per nessun motivo e dichiara altresì di essere consapevole che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità della cosa venduta, ovvero oneri di qualsiasi genere, anche se occulti non potranno dar luogo né a risarcimento né a riduzione del prezzo.

7) Dichiara altresì la società venditrice, come sopra rappresentata:

a) che le porzioni immobiliari in oggetto sono libere da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, nonché da ipoteche, ad eccezione delle seguenti formalità eseguite presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2, e precisamente:

* ipoteca iscritta in data 20 aprile 2009 ai numeri 48.144/8.906 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI - SOCIETA' COOPERATIVA" (ora "BCC NPLS 2019 S.R.L.") per complessivi euro 7.500.000 (settemilionicinquecentomila) a garanzia di un debito in linea capitale di originari euro 5.000.000 (cinquemilioni);

** ipoteca iscritta in data 31 dicembre 2010 ai numeri 162.412/38.130 a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SESTO SAN GIOVANNI - SOCIETA' COOPERATIVA" (ora "BCC NPLS 2019 S.R.L.") per complessivi euro 750.000 (settecentocinquantamila) a garanzia di un debito in linea capitale di originari euro 500.000 (cinquecentomila);

ipoteche assentite di cancellazione con atto in data odierna n. 44.230/30.113 di mio repertorio, in termini utili di registrazione;

*** decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto in data 11 aprile 2016 ai numeri 38.351/24.240 a favore della "MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO R.O.A.R. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE",

che verrà ordinato di cancellazione con provvedimento emesso dal Giudice Delegato successivamente alla stipula del presente atto, dandosi atto che le spese relative

all'annotamento di cancellazione di detta formalità sono a carico della società cedente;

b) che il compendio immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto è stato costruito in base a nulla osta rilasciato dal Comune di Legnano in data 5 settembre 1969 pratica n. 102/69 ed è conforme alle prescrizioni di detto nulla osta e che successivamente sono state realizzate le seguenti opere di cui ai seguenti provvedimenti edilizi del Comune di Legnano e precisamente:

* concessione edilizia n. 145/1979 in data 6 dicembre 1979, per la costruzione di autofficina in ampliamento a quella esistente;

* concessione edilizia n. 175/81 rilasciata in data 20 gennaio 1981, per la realizzazione dell'alloggio del custode, per la diversa distribuzione degli spazi interni degli uffici e recinzione;

* concessione edilizia n. C-150-1998 rilasciata in data 4 maggio 1999 per opere di ampliamento e ristrutturazione del fabbricato esistente e successive varianti rilasciate rispettivamente in data 26 luglio 2001 P.E. n. C2-150-1998 prot. n. 6069 prot. prec. n. 38009/6069-22851/3982 ed in data 29 marzo 2002 P.E. n. C3-150-1998 prot. n. 483, prot. prec. n. 3036/483;

* Denuncia di inizio attività n. 122/2002 presentata in data 21 maggio 2002 prot. n. 14820, per la realizzazione di una cabina elettrica in muratura con annesso locale contatori;

* Denuncia di inizio attività n. 202/2009 presentata in data 10 giugno 2009 prot. n. 21978, per opere di manutenzione straordinaria della copertura (rimozione manto di copertura in fibrocemento e sostituzione di pannelli in alluminio coibentati e adeguamento alle norme prevenzione incendi);

* comunicazione n. 7/2013 presentata in data 8 aprile 2013 prot. n. 13785, per il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio terziario;

c) di prestare garanzia per tutto quanto precede, ed in particolare per la regolarità edilizia di quanto venduto, nonchè per ogni altro caso di evizione o molestia.

8) La società venditrice, come sopra rappresentata, dà atto che in data 21 maggio 2002 prot. n. 14832 è stata presentata al Comune di Legnano domanda volta ad ottenere il certificato di agibilità per il fabbricato commerciale in oggetto, cui ha fatto seguito richiesta di comunicazione di integrazione della documentazione da parte del Comune in data 4 giugno 2002 prot. n. 16622, assumendo a proprio carico la società acquirente, ogni onere e spesa per il perfezionamento del predetto certificato di agibilità.

9) La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la società acquirente, a sua volta come sopra rappresentata, prende atto e si dichiara edotta:

- che al fine di procedere all'ampliamento ed alla

ristrutturazione degli immobili ricompresi nella consistenza degli allora mappali 261 (duecentosessantuno), 381 (trecentottantuno) e 260 (duecentosessanta), dalla cui fusione sono state originate le porzioni immobiliari in oggetto, è stato stipulato atto di asservimento ai fini edificatori - in conformità al progetto unitario di cui alla richiesta di concessione edilizia P.E. C-150/1998 sopra citata - di cui all'atto in data 12 aprile 1999 n. 24.720 di repertorio del Notaio dottor Carlo Ferè, registrato a Legnano - Atti Privati il 22 aprile 1999 al n. 405 Serie 2 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 5 maggio 1999 ai numeri 41.587/28.956;

- che con atto in data 30 novembre 2010 n. 102.058/14.940 di repertorio del Notaio dottor Davide Carugati, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Legnano il 17 dicembre 2010 al n. 2.523 Serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Circoscrizione di Milano 2 in data 20 dicembre 2010 ai numeri 155.151/92.203 è stata costituita servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL DISTRIBUZIONI S.p.A. ed a carico della cabina elettrica distinta col mappale 261 (duecentosessantuno) subalterno 701 (settecentouno).

10) La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di avere ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione, unitamente agli attestati, in ordine alla attestazione delle prestazioni energetiche delle porzioni immobiliari oggetto del presente atto ed in particolare di avere ricevuto i relativi attestati di prestazione energetica redatti da tecnico iscritto nell'elenco regionale dei tecnici abilitati al rilascio dei detti attestati; all'uopo si allegano al presente atto sotto le lettere "H", "I", "L", "M", attestati di prestazione energetica in copia conforme all'originale, relativi alle unità immobiliari distinte coi subalterni 702 (settecentodue), 704 (settecentoquattro), 705 (settecentocinque) e 706 (settecentosei) ed essendo l'unità immobiliare distinta col subalterno 701 (settecentouno) priva per natura di impianti termici.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che detti attestati di prestazione energetica sono pienamente validi ed efficaci, non sono scaduti e non risultano decaduti, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alle attestazioni medesime rispetto alla situazione energetica effettiva delle unità immobiliari considerate e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

11) Ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, sue

proroghe e modificazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "N" certificato di destinazione urbanistica relativo all'area al mappale 261 (duecentosessantuno) del foglio 42 rilasciato dal Comune di Legnano in data 9 dicembre 2020 prot. n. 58309, prat. n. 135/20; la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che da tale data sino ad oggi non sono intervenute, relativamente a detto mappale modificazioni degli strumenti urbanistici.

12) La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di conoscere e di accettare l'attuale stato di fatto e di manutenzione degli impianti che corredano le porzioni immobiliari in oggetto ed esonera la società venditrice da prestare garanzia di conformità degli impianti esistenti nelle porzioni immobiliari medesime alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti.

13) Tutte le spese, imposte e tasse relative al presente atto sono a carico della società acquirente.

14) Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano il presente trasferimento ha per oggetto bene strumentale e relative pertinenze non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

A riguardo la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara espressamente di esercitare l'opzione per l'imposizione dell'I.V.A. a questa operazione di trasferimento, prevista dall'art. 10 comma 8 ter) del D.P.R. 633/1972; pertanto le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, richiedono che ad essa sia applicata l'imposta di registro in misura fissa.

Le imposte ipotecarie e catastali verranno applicate in modo proporzionale nella rispettiva misura del 3% (tre per cento) e del 1% (uno per cento) sul prezzo di cessione.

Le parti, come sopra rispettivamente rappresentate, dichiarano che la cessione in oggetto è soggetta al meccanismo dell'inversione contabile ("reverse charge") ai sensi dell'articolo 17 commi 5 e 7 del D.P.R. 633/1972 in applicazione della Direttiva 69/2006/CE del Consiglio del 24 luglio 2006, dell'articolo 199 della direttiva 112/2006/CE del 28 novembre 2006, della legge n. 296 del 27 dicembre 2006 e del decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 25 maggio 2007.

I tipi planimetrici allegati sotto le lettere "C", "D", "E", "F" e "G" sono stati da me Notaio sottoposti all'esame dei comparenti che li approvano.

I comparenti dispensano espressamente me Notaio dal dare loro lettura degli allegati "A", "B", "H", "I", "L", "M" e "N".

Il presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, è stato da me Notaio letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono alle ore dieci e quaranta minuti.

Occupa di quattro fogli di carta, dodici facciate e della tredicesima sin qui.

Firmato: Filippo Antonio Maria Benetti-Genolini

Luca Monolo

Carla Fresca Fantoni Notaio (L.S.)