

consistenza catastale di circa 166 (centosessantasei) metri quadrati, confinante con detto Corso Vittorio Emanuele e con i subalterni 28 e 26 dello stessa particella 808 e foglio 259 del Catasto Fabbricati del Comune di Lecce, salvo altri, diversi e/o migliori confini. Con i seguenti dati catastali Ufficio del Territorio di Lecce - Catasto Fabbricati del Comune di Lecce:

-- Foglio 259, p.lla 808 sub. 29, zona cens. 1, categoria C/1, classe 9, mq. 166 (centosessantasei) superficie catastale mq. 218 (duecentodiciotto), rendita euro 6.318,44 (seimilatrecentodiciotto virgola quarantaquattro), Via Vittorio Emanuele Secondo n. 62, piano T-1;

- che con vendita competitiva gestita dalla società abilio s.p.a. attraverso il portale informatico QUIMMO (www.quimmo.it) la società "CELESTINI SRL", ha avviato la procedura per l'alienazione dei diversi locali che compongono il suddetto fabbricato "Ex Convento dei Cassinesi" tra i quali il locale oggetto del presente atto (lotto n.2 ASTA n.20310);

- che in data 14 giugno 2023 si è proceduto all'apertura dell'unica busta pervenuta per il suddetto lotto n.2 (ASTA n.20310) avente ad oggetto l'immobile di cui sopra e la società "IP IMMOBILIARE S.R.L." si è provvisoriamente aggiudicata il bene in oggetto per il prezzo di euro 544.500,00 (cinquecentoquarantaquattromilacinquecento e zero centesimi);

- che la società "CELESTINI SRL", con nota del 16 giugno 2023, prot.n.23, ha notificato a mezzo PEC al conduttore dell'immobile in oggetto comunicazione per l'esercizio del diritto di prelazione allo stesso spettante per legge da esercitarsi entro il termine di dieci giorni dalla ricezione di detta comunicazione, decorsi i quali si sarebbe proceduto all'aggiudicazione definitiva;

- che la società "CELESTINI SRL", con nota del 4 luglio 2023, prot. n.26, ha preso atto dell'aggiudicazione definitiva del lotto n.2 (ASTA n.20310) a favore della società "IP IMMOBILIARE S.R.L.";

- che tale fabbricato è stato dichiarato, con atto rogato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 19 dicembre 2007, repertorio n.9722, notificato e trascritto all'Ufficio dei Registri Immobiliari di Lecce, di interesse culturale ed è, quindi, sottoposto alle disposizioni di tutela contenute nel Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42.

Tanto premesso, le parti convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO E OGGETTO

La società "CELESTINI SRL", come sopra rappresentata,
vende
alla società "IP IMMOBILIARE S.R.L.", che come sopra rappresentata

acquista

la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte di un complesso in Lecce fra via F.Rubichi e Corso Vittorio Emanuele II e precisamente:

-- locale commerciale al Corso Vittorio Emanuele II n.62 che si sviluppa tra piano terra e piano ammezzato, della consistenza catastale di circa 166 (centosessantasei) metri quadrati, confinante con detto Corso Vittorio Emanuele e con i subalterni 28 e 26 dello stessa particella 808 e foglio 259 del Catasto Fabbricati del Comune di Lecce, salvo altri, diversi e/o migliori confini.

Con i seguenti dati catastali

Ufficio del Territorio di Lecce - Catasto Fabbricati del Comune di Lecce:

-- Foglio 259, p.lla 808 sub. 29, zona cens. 1, categoria C/1, classe 9, mq. 166 (centosessantasei) superficie catastale mq. 218 (duecentodiciotto), rendita euro 6.318,44 (seimilatrecentodiciotto virgola quarantaquattro), Via Vittorio Emanuele Secondo n. 62, piano T-1

Regolarmente in ditta alla parte venditrice.

Ai fini dell'art.19 comma 14 del D.L. 78 del 31 maggio 2010, convertito in L.122/2010:

-- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in Catasto e che si allega al presente atto sotto la lettera "A";

-- la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che i dati catastali di quanto forma oggetto del presente atto e la planimetria ad essi collegata, depositata in Catasto e che si è allegata al presente atto sotto la lettera "A" sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo delle rendite catastali e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

L'intestazione catastale dell'immobile in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

Quanto in oggetto viene venduto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, accettato alla parte acquirente, con tutti i diritti, accessori, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistenti e con ogni altra azione, ragione e diritto della parte venditrice così come dalla stessa posseduto e pervenuto con gli atti per Notaio Roberto Vinci del 29 dicembre 2011 e del 25 marzo 2013, di cui in premessa.

Quanto in oggetto viene venduto con le prescrizioni e le precisazioni di cui all'atto integrativo per Notaio Vinci sopra indicato a cui le parti si riportano e che deve intendersi qui riportato, noto ed accettato dalla parte

acquirente.

In particolare la parte acquirente, come in atti, prende atto che le prescrizioni imposte dal Ministero per i Beni e le attività Culturali sono le seguenti:

1) misure di conservazione: l'immobile, necessita di interventi di restauro e risanamento conservativo che garantiscano la sua conservazione senza compromettere la lettura degli originari caratteri tipologici, architettonici e costruttivi dell'edificio ed assicurare il mantenimento delle originarie finiture architettoniche. In ogni caso, tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art.21 comma 4 e 5 del D.Lgs. 42/04 e successive modificazioni.

2) Indicazioni degli usi incompatibili con il carattere artistico e storico del bene o pregiudizievoli alla sua integrità: l'immobile dovrà essere destinato ad usi compatibili con il suo carattere culturale tali da non arrecare pregiudizio alla sua conservazione e al pubblico godimento. A riguardo possono essere prese in considerazione la destinazione ad uso ricettivo, per mostre, convegni e sale di studio.

3) Condizioni di fruizione pubblica anche in rapporto con la situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, resta subordinata alle indicazioni di cui al punto precedente.

In relazione alla normativa urbanistica vigente, la parte venditrice, come rappresentata, da me avvertita, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle responsabilità cui può andare incontro in caso di dichiarazione falsa o reticente,

DICHIARA

- che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- che in data 12 giugno 2017 è stata presentata al Comune di Lecce Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n.828 del 4 luglio 2017 per l'accorpamento temporaneo di due locali commerciali.

Dichiara altresì che successivamente non sono state effettuate ulteriori modifiche alla plani-volumetria complessiva dei fabbricati e opere edilizie che richiedano un provvedimento amministrativo ed in conseguenza garantisce che nessuna delle previsioni sanzionatorie contemplate dalla normativa urbanistica vigente, trova applicazione nel caso di specie.

ARTICOLO 3 - PREZZO - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto in euro 544.500,00 (cinquecentoquarantaquattromilacinquecento e zero centesimi).

In ordine al disposto dell' art.35 comma 22 del D.L. 4 luglio

2006 n.223 convertito in Legge 4 agosto 2006 n.248 le parti, ai sensi degli artt. 46 e ss. del T.U. sulla documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 445/2000, previa ammonizione sulla responsabilità penale di cui all' art. 76 del citato D.P.R., e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati

DICHIARANO

1) che il pagamento del prezzo è stato così regolato:

- euro 54.450,00 (cinquantaquattromilaquattrocentocinquanta e zero centesimi) sono stati pagati mediante quattro bonifici bancari effettuati dal conto corrente della parte acquirente presso Banca Intesa Sanpaolo S.p.a. n. 1000/00003773 avente IBAN IT64L0306916099100000003773 in data 9 giugno 2023 in favore di ABILIO AGENCY SRL sul conto corrente presso Illimity Bank S.p.a. avente IBAN IT42Q0339512900052001112665 e precisamente il primo di euro 15.000,00 (quindicimila e zero centesimi) TRN 0306923952928407481609916099IT; il secondo di euro 15.000,00 (quindicimila e zero centesimi) TRN 0306923952950507481609916099IT; il terzo di euro 15.000,00 (quindicimila e zero centesimi) TRN 0306923952978312481609916099IT; il quarto di euro 9.450,00 (novemilaquattrocentocinquanta e zero centesimi) TRN 0306923953004400481609916099IT

- euro 435.128,00 (quattrocentotrentacinquemilacentotrenta e zero centesimi) sono stati versati dalla parte acquirente mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato, a me Notaio intestato, in essere presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Lecce alla Piazza Mazzini n. 59, IBAN IT03P0306916099100000004965, come previsto dalla legge, in data 12 gennaio 2024 dal conto corrente n. 1000/00003773 in essere presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. avente IBAN IT64L0306916099100000003773, CRO 0306958010875202481600016000IT, in relazione al quale si rinvia a quanto specificato al successivo articolo 3 bis;

- euro 54.922,00 (cinquantaquattromilanovecentoventidue e zero centesimi) sono stati versati dalla parte acquirente mediante quattro bonifici bancari sul conto corrente dedicato, a me Notaio intestato, in essere presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A., filiale di Lecce alla Piazza Mazzini n. 59, IBAN IT03P0306916099100000004965, come previsto dalla legge, in data 15 gennaio 2024 dal conto corrente n. 1000/00003773 in essere presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. avente IBAN IT64L0306916099100000003773 e precisamente il primo di euro 15.000,00 (quindicimila e zero centesimi) TRN 0306921967650509481609916099IT; il secondo di euro 15.000,00 (quindicimila e zero centesimi) TRN 0306921966656804481609916099IT; il terzo di euro 15.000,00 (quindicimila e zero centesimi) TRN

0306921966409211481609916099IT; il quarto di euro 9.922,00
(novemilanovecentoventidue e zero centesimi) TRN
0306921968867107481609916099IT

in relazione ai quali si rinvia a quanto specificato al
successivo articolo 3 bis;

2) di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.

Del pagamento del prezzo, come eseguito, la parte venditrice
rilascia ampia e liberatoria quietanza.

La parte venditrice rinunzia all'ipoteca legale di cui all'
art. 2817 c.c.

ARTICOLO 3 bis - DEPOSITO PREZZO ED INDICAZIONE DI PAGAMENTO
Con riferimento alla parte del prezzo pari a complessivi euro
490.050,00 (quattrocentonovantamilacinquanta virgola zero
zero) versata con le modalità di cui al precedente articolo
3, la parte acquirente, come rappresentata, con il consenso
di quella venditrice, dichiara di volersi avvalere della
garanzia del cosiddetto "deposito prezzo" prevista dal comma
63 lett. c) della legge 147/2013 e a tal fine ha richiesto
espressamente a me Notaio di ricevere in deposito tale
prezzo.

A tal fine si precisa che tale somma è stata oggetto di
bonifico bancario in favore di conto corrente dedicato, a me
notaio intestato, in essere presso Banca Intesa SanPaolo
S.p.A. filiale di Lecce, Piazza Mazzini n. 59, IBAN
IT03P0306916099100000004965, come previsto dalla legge, con
le modalità sopra specificate.

Le parti dichiarano di avere richiesto a me Notaio di
trattenere in deposito parte del prezzo della presente
compravendita, pari a Euro 490.050,00
(quattrocentonovantamilacinquanta e zero centesimi) avendo a
tal fine proceduto al versamento con i bonifici bancari
innanzi indicati.

Su espressa richiesta della parte acquirente ai sensi
dell'art. 1 comma 63 lett. c) L. 27 dicembre 2013 N. 147
modificata con L. 4 agosto 2017 N. 124, i componenti
convengono che la detta somma resterà depositata
nell'apposito conto corrente dedicato previsto dalla detta
normativa per essere svincolata a favore della società
venditrice una volta che si sarà verificata la condizione
sospensiva di cui sotto e sarà firmato il relativo atto
pubblico di accertamento dell'avveramento della condizione
sospensiva legale da parte della società venditrice, sempre
che sia verificata l'assenza di gravami e formalità
pregiudizievoli prima della trascrizione del presente atto.

- La somma sarà svincolata, mediante un bonifico di Euro
490.050,00 (quattrocentonovantamilacinquanta e zero
centesimi) da accreditarsi sul seguente IBAN
IT08S0103016009000010108245, sul conto acceso presso la Banca
Monte dei Paschi di Siena s.p.a. ed intestato alla società
venditrice, da effettuarsi entro tre giorni dalla

sottoscrizione dell'atto pubblico di accertamento dell'avveramento della condizione.

- In presenza di trascrizioni di atti di alienazione della proprietà o di costituzione di diritti reali di godimento sull'immobile in oggetto, di vincoli di qualsiasi natura, ovvero in presenza di ipoteche, sequestri e/o pignoramenti, io notaio rogante provvederò, nei limiti della somma disponibile, ad estinguere i relativi gravami. Qualora la somma non fosse sufficiente, non potrò svincolare la somma depositata, se non a fronte del consenso di entrambe le parti, o, in mancanza, secondo le disposizioni dettate con provvedimento esecutivo dell'autorità giudiziaria, ancorché non passata in giudicato.

Le parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria dalla quale risulteranno i pagamenti eseguiti da me Notaio costituirà prova del pagamento del saldo del prezzo della compravendita senza bisogno di alcun atto di quietanza

ARTICOLO 4 - POSSESSO - GARANZIE - PROVENIENZA

La parte venditrice:

- garantisce la parte compratrice da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale, dichiarando all'uopo che sull'immobile venduto non gravano garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi oneri e diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento e la piena disponibilità ad eccezione di:

-- contratto di locazione concluso con Pecoraro Loredana (nata a Lecce il 31 ottobre 1966) della durata di 6 (sei) anni avente scadenza il 31 dicembre 2025, prorogabile di ulteriore 6 (sei) anni di volta in volta, come per legge, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lecce in data 11 settembre 2018 al n. 006098 serie 3T; relativamente al diritto di prelazione spettante al conduttore dell'immobile in oggetto la parte venditrice dichiara che non è stato esercitato il diritto di prelazione nei termini di legge e la parte acquirente ne prende atto e conferma tale dichiarazione;

-- vincolo legale trascritto a Lecce il 21 aprile 2010 ai nn.15198/10089 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con sede in Roma (codice fiscale 80441740588), nascente da atto rogato del medesimo Ministero in data 19 dicembre 2007, Repertorio n.9722, vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n.1089, oggi regolato dal D.lgs n.42 del 22 gennaio 2004 e successive modificazioni e integrazioni (c.d. Codice dei Beni Culturali).

La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente prende atto ed accetta, che l'immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato di interesse storico - artistico, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e, conseguentemente, è assoggettato al regime della prelazione legale di cui agli

artt. 60 e 62 del Decreto Legislativo 42/2004 appena citato. Le parti si danno reciprocamente atto che la presente compravendita, ai sensi dell'art. 61, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione sul suddetto immobile, da parte del Ministero per i beni e le attività culturali o degli altri enti pubblici eventualmente interessati, nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia che, ai sensi e con le indicazioni previste dall'art. 59 del sopra citato D.Lgs. 42/2004, la parte alienante è obbligata ad effettuare alla Sovraintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio, entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data odierna.

Le parti si dichiarano edotte che, ove la denuncia sia inoltrata in maniera tardiva o incompleta, il termine per l'esercizio del diritto di prelazione di cui sopra è di 180 (centottanta) giorni dal momento in cui l'autorità competente ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'art. 59, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Pertanto nel caso in cui il Ministero predetto, nell'esercizio del diritto di prelazione di cui sopra intendesse procedere all'acquisto dell'immobile in oggetto, le obbligazioni tutte di cui al presente atto dovranno intendersi prive di effetto, e la parte venditrice dovrà immediatamente restituire alla parte acquirente quanto oggi incassato, senza il pagamento di alcuna altra somma a titolo di interessi, penale, risarcimento danni o quant'altro. Al riguardo la parte acquirente, come in atti, e la Parte venditrice, come in atti, convengono che la restituzione della somma debba essere effettuata sul conto corrente n. 1000/00003773 IBAN IT64L0306916099100000003773 intestato alla parte venditrice.

Il mancato esercizio della prelazione nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla notifica, o la rinuncia al medesimo, invece, renderà pienamente efficace questo atto.

La parte acquirente sarà immessa nel possesso materiale e giuridico di quanto acquistato, ai sensi dell'art. 61, comma 4, D.Lgs. 42/2004, per ogni effetto utile ed oneroso, un volta decorso il termine previsto per l'avveramento della condizione di cui al precedente art. 2.

Le parti si dichiarano edotte da me notaio in riferimento al divieto di consegna, fino all'avveramento della condizione, di cui all'art. 61, comma 4, D.Lgs. 42/2004.

La parte venditrice:

- garantisce inoltre la parte compratrice di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi onere, imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente il cespite in oggetto e s'impegna a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo

in epoca successiva al presente contratto;

- dichiara di essere divenuta proprietaria dell'immobile in oggetto in virtù dei titoli citati in premessa

ARTICOLO 5 - APE

Con riferimento agli obblighi in materia di certificazione energetica di cui all'art. 6 d.lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come da ultimo modificato dal d.l. 23 dicembre 2013 n.145, convertito in Legge 21 febbraio 2014 al n. 9 nonché al D.P.R. 2 aprile 2009 n.59 come da ultimo modificato dal d.lgs 3 marzo 2011 n. 28 ed in particolare con riferimento agli obblighi

di cui al terzo comma dell'art. 6 del d.lgs. 192/2005, la parte acquirente ad ogni effetto di legge,

DICHIARA

- di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, in ordine all'attestazione delle prestazioni energetiche del bene in oggetto, ed in particolare le informazioni relative alla classe di prestazione energetica di appartenenza e agli interventi da eseguire per migliorare le prestazioni;

- che gli è stato consegnato, per detto bene, l'attestato di prestazione energetica redatto in data 23 novembre 2023 ed oggi vigente dal Geometra Antonio Martina, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lecce al n.3268, regolarmente scaricabile dal sito www.apepuglia.enea.it;

- di ritenere senza riserve adempiuti gli obblighi di cui all'art. 6, terzo comma, d.lgs. 192/2005.

Dichiara inoltre la parte alienante che il bene non è stato interessato da interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per le quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura.

L'attestato viene consegnato a me Notaio per essere allegato, come si allega, al presente atto, sotto la lettera "B", controfirmato a norma di legge.

ARTICOLO 6 - SPESE - DICHIARAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano che il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa, essendo sottoposto a condizione sospensiva (art.27, comma 1, Tur).

La presente alienazione è altresì soggetta al regime di cui all'art. 10, comma 1 n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, avendo ad oggetto un fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni, edificato da più di cinque anni e non avendo optato la società venditrice per l'applicazione dell'IVA. Le imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4% (quattro per cento) saranno versate dall'acquirente dopo l'atto di avveramento della condizione.

Le spese del presente atto e del successivo atto di avveramento della condizione sono a carico della parte acquirente.

Le parti espressamente mi dispensano dalla lettura degli

allegati dichiarando di conoscerli ed accettarli.

Del che richiesto
io Notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto alle
parti che lo approvano, confermano e sottoscrivono con me
Notaio alle ore diciannove e quaranta minuti

Consta l'atto di cinque fogli su diciotto pagine per intero e
fin qui della presente, è scritto con mezzo elettronico da
persona di mia fiducia e completato di mio pugno.

F.to Luciano APRILE

F.to Francesco PACELLA

F.to Valeria SILVESTRINI Notaio-vi è l'impronta del sigillo