



RATTI LUCIANO

Notaio

Piazza Alfieri, 17 - 14100 ASTI
Tel. 0141-531661 Fax 0141-351741

Ufficio secondario

Via S. Paolo, 6
14019 VILLANOVA D'ASTI
Tel. 0141-948876

REPERTORIO N. 58977

RACCOLTA N. 36321

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno trenta del mese di maggio
(30/05/2022);

in ASTI, nel mio Studio in Piazza Vittorio Alfieri numero 17;
avanti me, Dottor Luciano RATTI, Notaio in Asti, iscritto al Collegio Notarile
del Distretto di Asti;

sono comparsi:

BERUTTI Dottor LUIGI

ranta, domiciliato per la

viene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Commissario
Straordinario di:

"AUTOMOBILE CLUB DI ASTI", con sede ad Asti, in Piazza Medici civici
numeri 21-22, ente pubblico non economico, codice fiscale 00086810058 e
Partita IVA 00086810058, tale nominato dal Sottosegretario di Stato presso
la Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 30 marzo 2022;
e in esecuzione della deliberazione del Commissario Straordinario numero
1/2022 in data 27 maggio 2022, che in estratto dal relativo Libro da me No-
taio autenticato in data odierna numero 58976 di repertorio, si allega al pre-
sente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avuta dai
comparenti;

PARTE VENDITRICE

ANSALDI Dottor ALBERTO nat

ve, resid

L LRT 59C11 H330W, il quale interviene al presente
atto nella sua qualità di Direttore Compartimentale ACI Piemonte, Valle
d'Aosta, Lombardia, Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia e
procuratore di:

"AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA", con sede a Roma, in Via Marsala numero
8, codice fiscale 00493410583 e Partita IVA 00907501001, Ente Pubblico
non economico riconosciuto con la Legge numero 70 del 20 marzo 1975, a
quanto infra autorizzato in forza di procura speciale conferita con scrittura
privata autenticata dal Notaio Rosa Accarino di Roma in data 23 maggio
2022 numero 1750 di repertorio, che in originale si allega al presente atto
sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti;

PARTE ACQUIRENTE

Detti comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio so-
no certo, mi richiedono atto di quanto segue.

PREMESSO

- che AUTOMOBILE CLUB DI ASTI è debitore, fra l'altro, nei confronti di
AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA della somma di Euro 574.301,69 (euro cin-
quecentosettantaquattromilatrecentouno e centesimi sessantanove) deri-
vante da fatture e note di debito ad oggi non ancora onorate, emesse da
AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA nei confronti di AUTOMOBILE CLUB DI A-
STI per crediti di forniture di beni e servizi di varia natura, come meglio det-
tagliatamente indicate nel prospetto che, previa vidimazione a sensi di leg-
ge, si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per di-
spensa avuta dai comparenti;

CIO' PREMESSO

Registrato a Asti

il 14/06/2022

n. 4259 s. 1T

Trascritto
a ASTI

il 14/06/2022

n. 5869/4574

e ritenuto parte sostanziale ed integrante del presente atto, si conviene quanto segue.

1) "AUTOMOBILE CLUB DI ASTI" (come sopra rappresentato) vende e in piena proprietà trasferisce a "AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA" che (come sopra rappresentato) accetta ed acquista, i locali sottodescritti, facenti parte del fabbricato civile a regime condominiale sito in ASTI, Piazza Medici civici numeri 21-22, entrostante a terreno distinto al Catasto Terreni in mappa al Foglio 77 (settantasette), con il numero 401 (quattrocentouno), ente urbano di metri quadrati 1900 (euro millenovecento), alle seguenti coerenze complessive: Via Cesare Battisti, Piazza Medici, eredi Avvocato Gay od aventi causa, Vicolo Monticone e Condominio di Via Cesare Battisti numero 31, salvo altri o variati; e precisamente formano oggetto della presente vendita, le seguenti unità immobiliari:

- al piano primo verso Piazza Medici e terreno verso cortile, unità immobiliare ad uso ufficio, composta di: doppio ingresso, disimpegni, tre saloni, sala riunioni, sei vani ad uso ufficio, sala computer, sei WC e ripostiglio; coerenti: prolungamento di Vicolo Monticone, proprietà "LA MEDICEA S.p.A." od aventi causa, cortile comune a due lati, Condominio di Via Cesare Battisti numero 31, Via Cesare Battisti, Piazza Medici, androne principale, cortile-giardino comune sopraelevato, ingresso principale e secondario della scala "B", salvo altri;

- con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui trattasi.

Detti locali risultano censiti al Catasto Fabbricati di Asti - Sezione AT, in capo a "AUTOMOBILE CLUB DI ASTI", come segue: Foglio 77 (settantasette), mappale 401 (quattrocentouno), subalterno 74 (settantaquattro), Piazza Medici numero 21, piani terreno-primo, zona censuaria prima, categoria A/10, classe settima, vani 19,5 (diciannove virgola cinque), superficie catastale: totale metri quadrati 562, totale escluse aree scoperte metri quadrati 562, rendita catastale Euro 7.452,47.

Il signor BERUTTI Dottor LUIGI (nella predetta sua qualità) dichiara:

a) che i dati catastali sopra riportati sono esattamente accollati in capo all'Ente venditore;

b) i predetti dati di identificazione catastale, sono quelli riferiti alla planimetria depositata in Catasto e raffigurante i beni oggetto del presente contratto, quale planimetria in copia, previa vidimazione a sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "D", omessane la lettura delle parti ivi scritte per dispensa avuta dai comparenti;

c) pertanto afferma che lo stato di fatto degli immobili è conforme a quanto risulta dai dati catastali e dalla planimetria.

2) I locali suddescritti sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto (anche relativamente a tutti gli impianti interni e condominiali) e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, fissi ed infissi, eventuali servitù attive e passive inerenti, sotto l'osservanza di tutti i patti, clausole, condizioni, modalità oneri e limitazioni contenuti nel regolamento di condominio dello stabile di cui trattasi, depositato con atto ricevuto dal Notaio Carlo Krieg, già alla residenza di Asti, in data 3 ottobre 1966 numero 41467 di repertorio, registrato ad Asti in data 6 ottobre 1966 al numero 3155; e si e come detti locali vennero sinora goduti e posseduti dalla parte venditrice alla quale pervennero:

pro quota in forza dell'atto ricevuto dal Notaio Corrado Giazzi, già alla residenza di Castagnole delle Lanze, in data 11 luglio 1967 numero 27294/4843 di repertorio, registrato a Canelli in data 28 luglio 1967 al numero 489 e trascritto ad Asti in data 18 luglio 1967 ai numeri 4829/3961 ed in proprietà esclusiva in forza dell'atto di divisione ricevuto dal Notaio Giorgio Gili di Asti in data 12 febbraio 2008 numero 31335/11182 di repertorio, registrato ad Asti in data 10 marzo 2008 al numero 1755 Serie 1T e trascritto ivi in data 11 marzo 2008 ai numeri 2435/1666; e pertanto gli intestatari catastali attuali sono conformi alle risultanze dei registri immobiliari.

3) La parte venditrice (in persona di cui sopra) dichiara e garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dei locali venduti e che i medesimi sono franchi e liberi da vizi occulti e non, pesi, vincoli, privilegi, servitù occulte, ipoteche, trascrizioni di pregiudizio e dai diritti di prelazione in genere, fatta eccezione per le seguenti formalità, eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Asti - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, e precisamente:

ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. iscritta in data 25 maggio 2010 ai numeri 4891/1094 per Euro 1.128.000,00 (euro un milione centoventottomila) a garanzia di mutuo di originari Euro 564.000,00 (euro cinquecentosessantaquattromila) ora ridotti per ammortamento ad Euro 266.067,93 (euro duecentosessantaseimilasessantasette e centesimi novantatre) dopo la rata pagata ad aprile 2022, nascente dall'atto di mutuo ricevuto dal Notaio Giorgio Gili di Asti in data 19 maggio 2010 numero 36046/14760 di repertorio, debitamente registrato ad Asti;

ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. iscritta in data 23 marzo 2011 ai numeri 2675/483 per Euro 600.000,00 (euro seicentomila), a garanzia di mutuo di originari Euro 300.000,00 (euro trecentomila), ora ridotti per ammortamento ad Euro 158.348,38 (euro centocinquattottomilatrecentoquarantotto e centesimi trentotto) dopo la rata pagata ad aprile 2022, nascente dall'atto di mutuo ricevuto dallo stesso Notaio Gili in data 18 marzo 2011 numero 37691/16092 di repertorio, debitamente registrato ad Asti; per dette formalità si provvederà come infra.

La parte venditrice (in persona di cui sopra) presta la più ampia garanzia da evizione e da molestie nel possesso. Tutti gli effetti utili ed onerosi della presente vendita decorrono dal giorno di oggi.

La parte venditrice dichiara espressamente di aver assolto ogni suo debito verso l'amministrazione del condominio e di sollevare perciò la parte acquirente da ogni responsabilità derivante dall'articolo 1104 del Codice Civile e dichiara inoltre che l'assemblea dei condomini alla data odierna non ha deliberato alcuna spesa straordinaria, riguardante il condominio, quali spese se comunque deliberate, in ogni caso rimangono a carico della parte venditrice.

4) Dichiarano le parti d'aver convenuto il prezzo della vendita in Euro 998.718,00 (euro novecentonovantottomilasettecentodiciotto), regolato come segue:

- quanto ad Euro 424.416,31 (euro quattrocentoventiquattromilaquattrocentosedici e centesimi trentuno), la parte venditrice (in persona di cui sopra) delega ed accolla alla parte acquirente, che (in persona di cui sopra) accetta, a farne il pagamento con ogni accessorio dovuto alla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. secondo i termini e le modalità di cui ai citati atti di mutuo. Ai fini dell'accollo di cui sopra, la parte acquirente dichiara di eleggere domi-

cilio in Roma, presso la sede dell'ente acquirente, o in caso di irreperibilità ivi, presso la Casa Comunale di Asti;

- quanto ai residui Euro 574.301,69 (euro cinquecentosettantaquattromila-trecentouno e centesimi sessantanove) a saldo, le parti espressamente convergono di compensare l'obbligazione di pari importo a carico di AUTOMOBILE CLUB DI ASTI e a favore di AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA derivante da fatture e note di debito ancora non onorate, come evidenziato in premessa.

Essendo stato in tal modo regolato l'intero corrispettivo della presente vendita, l'ente venditore AUTOMOBILE CLUB DI ASTI (in persona di cui sopra) rilascia del prezzo pattuito ampia e finale quietanza a saldo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale, manlevando da ogni responsabilità al riguardo il competente Conservatore dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

L'ente acquirente AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA (in persona di cui sopra) dichiara di non aver più nulla a pretendere nei confronti dell'ente venditore AUTOMOBILE CLUB DI ASTI per il credito vantato, come da elenco sopra allegato e per l'importo compensato di Euro 574.301,69 (euro cinquecentosettantaquattromila-trecentouno e centesimi sessantanove).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 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 la presente vendita di immobile è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

5) Tutte le spese e le tasse della presente vendita e conseguenziali relative, sono a carico dell'ente acquirente AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA.

Il signor BERUTTI Dottor LUIGI (nella predetta sua qualità), consapevole delle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 numero 445, in caso di dichiarazioni non veritiere e falsità in atti, dichiara, che la costruzione del fabbricato comprendente i locali oggetto del presente atto, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; che la costruzione del fabbricato venne iniziata in data 16 dicembre 1964 ed ultimata in data 3 luglio 1966; che il fabbricato è stato dichiarato abitabile con decorrenza dal 6 maggio 1966, come da relativo permesso numero 2091 protocollo numero 71/66 rilasciato dal Comune di Asti in data 31 agosto 1966;

il signor BERUTTI Dottor LUIGI (nella predetta sua qualità) dichiara inoltre che sono state presentate al Comune di Asti: comunicazioni numero 468 in data 12 aprile 1994 e numero 941 in data 5 giugno 1998 per realizzazione di opere interne, ai sensi dell'articolo 26 della legge 28 febbraio 1985 numero 47; denunce di inizio attività: protocollo AC numero 1567 in data 7 agosto 2000 per manutenzione ordinaria e protocollo AC numero 390/1 in data 20 ottobre 2004 per realizzazione di opere interne; comunicazione numero 379 in data 21 settembre 2007 per mutamento della destinazione d'uso senza opere edilizie da locali deposito a ufficio privato; che i locali venduti non sono stati oggetto di altri successivi interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza o autorizzazione edilizie, neppure

in sanatoria.

Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 numero 192 e successiva modifica di cui al Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 numero 311 e successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "E", previa vidimazione a sensi di legge ed omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti, l'attestato di certificazione riguardante la prestazione energetica numero 2022 211215 0010 redatto dal Geometra Elisabetta Martinelli in data 17 maggio 2022, inviato alla Regione Piemonte e dalla stessa correttamente ricevuto; la parte acquirente (in persona di cui sopra) da atto di aver ricevuto la documentazione comprensiva dell'attestato e delle informazioni in ordine alla attestazione di prestazione energetica dell'immobile in oggetto; la parte alienante (in persona di cui sopra) dichiara e garantisce che in relazione a quanto prescritto dall'articolo 6, comma 5, del Decreto Legislativo 192/2005, dalla data del rilascio dell'attestato energetico prodotto e come sopra allegato, non si è verificata alcuna delle condizioni incidenti sulla validità dell'attestato energetico stesso.

La parte venditrice (in persona di cui sopra) dichiara che il presente contratto è soggetto ad Imposta sul Valore Aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi del numero 8 ter dell'articolo 10, del Decreto Presidenziale 26 ottobre 1972 numero 633, nel testo riformulato dall'articolo 9 del Decreto Legge 83/2012, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, trasferito da ente pubblico non economico, non costruttore e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c)-d)-f) dell'articolo 3 del Decreto Presidenziale 6 giugno 2001 numero 380 e che non esercita l'opzione per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, nei confronti di altro Ente pubblico non economico; si chiede pertanto l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, dell'imposta ipotecaria in misura del 3% (tre per cento) e dell'imposta catastale in misura del 1% (uno per cento).

Per quanto riguarda l'enunciazione del credito vantato dall'ente acquirente AUTOMOBILE CLUB D'ITALIA nei confronti dell'ente venditore AUTOMOBILE CLUB DI ASTI, si chiede l'applicazione dell'imposta fissa di registro (risposta dell'Agenzia delle Entrate a interpello 954-805-2013).

Ai sensi della normativa comunitaria "Regolamento UE numero 679/2016 GDPR" e della normativa nazionale "Decreto Legislativo numero 196/2003 e Decreto Legislativo 10 agosto 2018 numero 101 in materia di protezione dei dati personali", tutti i comparenti, debitamente informati in proposito, esprimono il proprio consenso al trattamento dei dati personali.

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che leggo ai signori comparenti, i quali approvandolo e confermandolo meco lo sottoscrivono e firmano a margine degli altri fogli, essendo le ore dodici e minuti venticinque. Scritto in parte a macchina, in parte a mano da persona di mia fiducia e da me Notaio, occupa di tre fogli, pagine dieci e fin qui dell'undicesima.

Firmati: LUIGI BERUTTI

ALBERTO ANSALDI

LUCIANO RATTI Notaio