

**COMPRAVENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DI  
SLEME S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**

Repertorio n.

Raccolta n.

## COMPRAVENDITA DI BENE IMMOBILE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno .... del mese di .... dell'anno duemilaventisei

.... 2026

In....., nel mio studio in via .....

Avanti a me ....., notaio in ....., iscritto nel Collegio

Notarile di .....,

sono comparsi i signori:

**- parte venditrice (nel seguito anche "Venditrice"):**

- Marco Sogaro, nato a Venezia il 22 agosto 1961, Simone Manfredi, nato a Roma il 20 dicembre 1973, Elena Bernardi, nata a Modena il 3 ottobre 1963, che intervengono nella loro qualità di Commissari Straordinari, tali nominati con decreti del Ministero delle Imprese e del Made in Italy del 4 giugno 2015 e del 3 marzo 2017, che si allegano alla presente (....)

e quindi i Commissari Straordinari in legale rappresentanza della società:

**"SLEME S.R.L."**, società in Amministrazione Straordinaria (con socio unico), con sede in Varese, via San Vito Silvestro n. 80, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese 80007580121, R.E.A. n. VA - 123209, capitale sociale di Euro 5.100.000,00 (cinquemilionicentomila virgola zero zero) sottoscritto e versato, partita IVA 01186950125,

**- parte acquirente (nel seguito anche "Acquirente"):**

il Sig./la Sig.ra .....nato/a a..... il giorno .....,  
domiciliato/a per la carica presso la sede della società sotto indicata....., il/la quale

interviene nel presente atto in qualità di .....in rappresentanza della società".....", con sede in ....., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di ....., R.E.A. ....., capitale sociale di Euro ..... interamente versato, Partita Iva ....., munito degli occorrenti poteri per quanto infra, giusta delibera ..... in data ....., il cui verbale in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera ".....".

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

Premesso che

- con sentenza n. 131 del 18 novembre 2014 (depositata il successivo 28 novembre 2014), il Tribunale di Varese dichiarava lo stato di insolvenza della Sleme S.r.l.;
- con decreto del 14 maggio 2015 il Tribunale di Varese, ai sensi dell'art. 30 D. Lgs. 8 luglio 1999 n.270 e successive integrazioni e modificazioni (La "Legge Prodi bis"), dichiarava aperta la procedura di Amministrazione Straordinaria di Sleme S.r.l. ("**Sleme in A.S.**");
- con decreti del Ministero dello Sviluppo Economico (il "Ministero") in data 04 giugno 2015 e 3 marzo 2017 venivano nominati Commissari Straordinari rispettivamente il Prof. Dr. Simone Manfredi e l'Ing. Marco Sogaro e, quindi, l'Avv. Elena Bernardi (i "Commissari Straordinari");
- con decreto in data 17 settembre 2015 il Ministro dello Sviluppo Economico autorizzava l'esecuzione del programma liquidatorio della Sleme S.r.l. in A.S., integrativo di quello di Isotta Fraschini cd. procedura madre, assoggettata alla procedura di A.S. con decreto del Tribunale di Spoleto in data 29 settembre 2014 (il "**Programma Sleme**");
- in data ..... i Commissari Straordinari hanno pubblicato su .....l'invito a formulare Offerte Vincolanti aventi ad

oggetto il bene immobile di Sleme S.r.l. in A.S., sito in Varese, Via Sleme n.7, in conformità con le modalità, i termini e le condizioni presenti nel Disciplinare di gara;

- in data ..... i Commissari Straordinari hanno comunicato a ....., ai sensi del Disciplinare, l'aggiudicazione dell'immobile sito in Varese, Via Sleme n. 7 di Sleme s.r.l. in A.S., (la “**Comunicazione di Aggiudicazione**”), ai termini e alle condizioni indicati nella Comunicazione di Aggiudicazione medesima (Allegato ....), che le Parti dichiarano di ben conoscere;

- con il presente Contratto di Vendita, la Venditrice e l'Acquirente intendono regolare tutti i termini e le condizioni della compravendita del Bene immobile di proprietà di Sleme s.r.l. in A.S., così come individuato nel presente contratto.

**TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI, COME SOPRA RAPPRESENTATE,**

**CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

La società Sleme s.r.l. in Amministrazione Straordinaria, come sopra rappresentata, vende a ....., che, come sopra rappresentata, accetta e acquista, la piena proprietà del bene immobile sito in Varese, via Sleme n. 7, così identificato al NCEU:

- sezione VA, foglio 12, particella 9249 categoria B/1 – rendita 4.766,83 €.

Coerenze:

- via Sleme mappali 17049, 10599, 10598, 10051 e 10050.

L'area sulla quale insiste l'immobile risulta censita al catasto terreni con i seguenti dati:

- sezione VARESE, foglio 9, particella 9249 – ENTE URBANO – superficie 1.800,00 mq.

Il tutto come meglio risulta identificato sulle planimetrie catastali, nella visura catastale che, previa visione e approvazione dei comparenti, in copia non autentica, si allegano al presente atto sotto le lettere "... " ed "...".

Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù e comunione.

### **PROVENIENZA**

A seguito di ispezioni effettuate nei Registri Immobiliari io notaio attesto che (i) la quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del bene in oggetto è pervenuta a Sleme s.r.l. in forza di atto di compravendita in data 15 maggio 1972, a firma del Dott. Giuseppe Bortoluzzi, Notaio in Varese, rep. n. 49.407, registrato a .... il .... al n. ... serie ....., trascritto presso i Registri Immobiliari di .....il giorno .... ai n. ri .... (ii) la residua quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà del bene in oggetto è pervenuta a Sleme s.r.l. in forza di atto di compravendita in data 24 febbraio 1978, a rogito Notaio Dott. Giuseppe Bortoluzzi di Varese, Rep. n. 77741 Rac. n. 6377, registrato a Varese il 16 marzo 1978 al n. 400 serie I, trascritto presso i Registri Immobiliari di Varese il giorno 23 marzo 1978 al n. 3287 Reg. Gen. e al n. 2832 Reg. Part.

A detti titoli le parti fanno espresso riferimento per i patti, condizioni e servitù in essi contenuti, che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare, nonché per l'ulteriore provenienza.

### **GARANZIE**

1. Sleme s.r.l. in Amministrazione Straordinaria, come sopra rappresentata, garantisce la proprietà, la trasferibilità e disponibilità di quanto in oggetto e la sua libertà da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito indicate delle quali,

ai sensi dell'art. 64 della Legge Prodi-bis, verrà ordinata dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy la cancellazione su istanza congiunta delle parti venditrice e acquirente:

2. ipoteca ..... per un ammontare complessivo di Euro ..... (...)  
iscritta presso i Registri Immobiliari di Varese in data ..... Reg. Part.....,  
Reg. Gen. ....
3. ipoteca .....per un ammontare complessivo di Euro ..... (...)  
iscritta presso i Registri Immobiliari di Varese in data .....Reg.  
Part....., Reg. Gen. ....

Gli annotamenti di cancellazione verranno eseguiti a cure e spese della società acquirente in relazione all' immobile acquistato.

4. La Venditrice rilascia garanzia di evizione, esclusivamente nei limiti del corrispettivo al quale sarà aggiudicato il bene immobile.
5. Ai sensi dell'art. 1918 c.c., la Venditrice si impegna entro 15 giorni dalla data del presente contratto a comunicare alle assicurazioni l'avvenuta alienazione del bene oggetto del contratto.
6. Nessuna garanzia, di nessun genere, viene prestata dalla Venditrice in relazione all'immobile in contratto, fatta eccezione per quanto sopra previsto e per quanto sia inderogabile per legge.
7. L'Acquirente rinuncia irrevocabilmente ed incondizionatamente a far valere eventuali vizi e/o difetti, anche occulti, dell'immobile in contratto.
8. L'immobile è quindi ceduto nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con la clausola "visto e piaciuto", senza possibilità per l'Acquirente di opporre eccezioni e/o contestazioni, con espresso esonero e manleva della Venditrice da qualunque responsabilità per vizi, difetti,

manca di qualità e/o inidoneità a qualunque causa dovuti e/o difformità ad ogni vigente normativa tecnica, urbanistica, ambientale e di sicurezza dei beni immobili (anche sotto il profilo della normativa in materia edilizia ed urbanistica), ma altresì degli impianti, con contestuale rinuncia da parte dell'Acquirente a far valere nei confronti della Venditrice qualsivoglia eventuale diritto alla riduzione del prezzo e/od al risarcimento del danno e/od alla risoluzione e/o caducazione del presente contratto e con contestuale liberazione della Venditrice da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo, anche in deroga all'art. 1494 c.c..

9. Resteranno a carico esclusivo e definitivo dell'Acquirente tutti gli interventi, ordinari e/o straordinari, di revisione, manutenzione e riparazione, nonché di eventuale adeguamento degli immobili e dei relativi impianti alle norme di prevenzione e di sicurezza vigenti, così come alle norme in materia di tutela ecologica e ambientale ed in generale alle normative vigenti che si rendessero eventualmente necessari, senza che all'Acquirente possa spettare alcun diritto di restituzione e/o di rimborso da parte della Venditrice.

## **POSSESSO**

L'Acquirente viene immessa da oggi nel possesso legale e materiale dell'immobile acquistato, con tutte le conseguenze utili ed onerose.

Gli effetti utili ed onerosi del presente atto profitteranno e, rispettivamente, saranno a carico delle parti secondo i rispettivi diritti, a partire dalla data odierna.

## **URBANISTICA**

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la Venditrice, come sopra rappresentata, previo richiamo alle sanzioni penali in caso di dichiarazione falsa o

reticente, dichiara, anche ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, che le opere relative agli immobili in contratto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; dichiara inoltre che, successivamente, in detta unità immobiliare non sono state apportate modifiche soggette a provvedimenti o procedimenti abilitativi, fatta eccezione, per le opere di cui alle seguenti pratiche edilizie presentate o rilasciate dal Comune di Varese:

-

-

-

La Venditrice non garantisce peraltro la regolarità edilizia ed urbanistica di quanto in contratto, restando quindi inteso che qualunque onere dovesse derivare in conseguenza di accertate irregolarità urbanistiche, commesse anche prima di oggi, rimarrà a carico esclusivo dell'Acquirente.

#### **IMPOSTE, TASSE ED ONERI PREGRESSI**

Tutte le imposte, tasse ed oneri di qualsiasi natura fino ad oggi afferenti agli immobili in oggetto, anche se non ancora accertati, restano ad esclusivo e totale carico della parte venditrice.

#### **PRESTAZIONE ENERGETICA**

La parte acquirente dichiara di essere nella disponibilità delle informazioni e della documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile in oggetto ed infatti, previa visione e approvazione dei componenti si allegano sotto la lettera “..” copia conforme cartacea dell'attestato di prestazione energetica redatto su supporto informatico, registrato in data ... al Catasto Energetico Edifici Regionale, Codice Identificativo ..... Gli attestati di prestazione energetica allegati sono stati redatti da ....., tecnico abilitato

secondo la normativa vigente al rilascio delle certificazioni suddette ed iscritto all'Albo dei certificatori della Regione ...al n. ...., e che non si trovava in situazione di conflitto di interessi; dichiara inoltre che non esistono cause di decadenza degli attestati stessi.

### **CORRISPETTIVO E MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il prezzo dovuto per il trasferimento dell'immobile sito in Varese Via Sleme n. 7 di proprietà di Sleme S.r.l. in Amministrazione Straordinaria è determinato e convenuto in Euro ..... **(in lettere)** e viene pagato dall'Acquirente alla Venditrice con le seguenti modalità:

a) l'intero prezzo è stato pagato, con i mezzi di pagamento infra indicati,

dall'Acquirente alla Venditrice;

ovvero

b) la somma di euro ..... (in lettere) è stata pagata con i mezzi di pagamento infra indicati dall'Acquirente alla Venditrice ed il residuo importo di euro .....sarà pagato al .....(ovvero

il residuo importo di euro .....sarà pagato in n. .... rate mensili ciascuna di euro .... con decorrenza da .....e sino al.....).

### **IN CASO DI PAGAMENTO DILAZIONATO DEL PREZZO:**

Contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto di Vendita, l'Acquirente consegna alla Venditrice fideiussione bancaria a prima richiesta a garanzia dell'esatto, tempestivo e integrale pagamento della Parte Dilazionata del Corrispettivo.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella L. 4 agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle conseguenze penali in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o reticenti, dichiarano che il pagamento del suddetto

prezzo è stato effettuato mediante:

- bonifico bancario dal conto corrente n. .... intestato all'Acquirente presso la banca  
..... filiale/sede/agenzia di ....  
/identificato dal codice IBAN ... , dell'importo di Euro  
(IN LETTERE);

ovvero

- assegno circolare non trasferibile n. ....emesso in data ..... dalla  
banca .....agenzia....., dell'importo di Euro (IN  
LETTERE);

### **MEDIAZIONE**

Con riferimento all'articolo 35, comma 22, del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, articolo 1, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, 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 le parti dichiarano che le presenti vendite sono state concluse senza avvalersi dell'intervento di un mediatore.

### **REGIME FISCALE**

La compravendita in oggetto è soggetta:

a) ad I.V.A. al 22% in regime di "reverse charge" trattandosi di immobili strumentali per natura non costruiti nè ristrutturati dalla Venditrice per i quali la stessa opta per l'applicazione dell'IVA;

b) ad Imposta di Registro in misura fissa;

c) alle Imposte Ipotecaria e Catastale in misura proporzionale e quindi

rispettivamente con le aliquote del 3% e dell'1%.

### **COSTI, ONERI E SPESE**

1. I costi notarili e di registrazione relativi alla stipulazione del presente atto sono ad esclusivo carico dell'Acquirente.
2. Tutte le spese, imposte, tasse e gli altri eventuali oneri dipendenti e/o conseguenti e/o comunque relativi al presente atto sono ad esclusivo carico dell'Acquirente.

### **TRATTAMENTO DATI**

I comparenti, dato atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del regolamento U.E. n. 679/2016 GDPR, che i loro dati personali, verranno conservati presso il Notaio rogante su supporto cartaceo e/o con modalità informatiche e utilizzati ai fini dei conseguenti adempimenti presso i pubblici uffici, nei casi e nei modi di legge, anche con l'ausilio di soggetti appositamente delegati, ferme le facoltà di accesso, correzione, aggiornamento, integrazione e cancellazione riconosciute dalla legge agli interessati, che espressamente consentono ed autorizzano la raccolta, conservazione e comunicazione dei dati in oggetto.

I comparenti mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

[luogo e data]

---

SLEME S.R.L. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA

---

ACQUIRENTE

---