

## CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE N. IC303621

Mercantile Leasing SPA con sede in Firenze, Piazza della Libertà, 13, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Firenze 94004630482, appartenente al Gruppo bancario Banca Italease e soggetta a direzione e coordinamento da parte di Banca Italease S.p.a., qui di seguito chiamata "LOCATRICE" e:

Capriotti & C. Snc con sede in tortoreto (TE) Via Cavatassi 20 codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Teramo 00692810674, qui di seguito chiamata "CONDUTTRICE", convengono quanto segue:

### CONDIZIONI PARTICOLARI

a) La Conduttrice dichiara di aver ricevuto copia delle Premesse e delle Condizioni Generali depositate presso il Notaio Luigi Rogantini Picco di Firenze in data 23/12/2005, Repertorio n. 11.274, Fascicolo n. 3924, di averne preso visione e di accettarle, ognuna e per l'intero, incondizionatamente.

b) Oggetto della locazione: appezzamento di terreno con sovrastante complesso immobiliare uso artigianale-industriale posto in Comune di Tortoreto (TE) Via Fondovalle Salinello nella zona Industriale di completamento del Comune di Tortoreto, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune suddetto al foglio 31 part.: 174, sub. 1, cat. A/10, cl.U, vani 5, RC € 1329,88; 174, sub. 2 graffato al sub. 4, zc 2, cat. D/7, RC € 3771,68; 174, sub. 3 graffato sub. 6, cat. D/7, RC € 3775,30; 174, sub. 7, ZC 2, cat. A/2, RC € 488,05; 267, zc 2, cat. D/1, RC € 146,42; e come meglio descritto nel relativo atto di compravendita.

c) Venditore:

- Immobiliare Dedeprì di Biancucci Nazareno con sede porto Sant'Elpidio (AP) Via Togliatti 21, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ascoli Piceno [REDACTED]  
- Immobiliare Erlucy di Sebastiani Eraldo e C. Snc con sede in Milano Via Zara 118, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 02718910967.

d) Costo dell'immobile (+ IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità) Euro 354.968,00.

e) Canone:

Il canone dovuto dalla Conduttrice alla Locatrice per l'intero rapporto, sino al termine finale stabilito al successivo punto g), è di Euro 511.877,90, da pagarsi come segue:

- 1) - primo canone di Euro 17.748,40 (+IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità) da versare alla firma del presente contratto;
- 2) - n. 179 canoni mensili ciascuno di Euro 2.760,50 (+IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità) da versare maggiorati delle spese di incasso.

Decorrenza dei canoni: il primo giorno di ogni mese a partire dal mese successivo a quello di sottoscrizione del verbale di consegna. Fatto salvo quanto sopra riportato ed eventuali diversi accordi tra le parti. Il canone suddetto e' stato calcolato prendendo come "base convenzionale di riferimento" un costo d'acquisto dell'immobile di complessivi Euro 354.968,00 (+IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità) composto da Euro 300.000,00 per l'acquisto dell'immobile descritto al precedente punto b), da Euro 6.168,00 per l'imposta di registro e ipotecaria, e da Euro 48.800,00 per i lavori di ristrutturazione.

CAPRIOTTI & C. SNC  
BONIFICA AMIANTO  
Via Cavatassi 20 - 64018 TORTORETO (TE)  
Cod. Fisc. e P. IVA 00692810674



f) Corrispettivo per l'opzione di acquisto Euro 3.549,68 pari al 1,00% del costo complessivo dell'immobile (+IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità)

g) Durata: la locazione avrà la durata di n. 180 mesi.

h) Indicizzazione: la misura del canone è indicizzata secondo le modalità di cui all'art. 5 delle Condizioni Generali a:

Euribor tre mesi lettera base 3,413 %.

Il tasso Euribor tre mesi lettera del 15.11.2006 è pari al \_\_\_\_ %.

i) Spese: spese di istruttoria Euro 400,00 (+IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità), spese di incasso Euro 4,40 (+IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità).

Condizioni massime applicabili (+ IVA oltre gli eventuali oneri fiscali dovuti per legge, regolamento o altro provvedimento delle competenti Autorità) oltre oneri documentati

Aggiuntive per istruttoria pratica agevolata	€ 800,00
Aggiuntive istruttoria operazione con più venditori	€ 200,00 per ogni venditore successivo al primo
Perizie tecniche/ispezioni di periti scelti dalla Locatrice	€ 700,00 + tariffa del professionista
Notarili	€ Secondo tariffa del professionista
Bollatura contratti	€ Secondo tariffe vigenti
Registrazione del contratto	€ 150,00 + costi vivi
Certificazioni varie, accertamenti e dichiarazioni Liberatorie	€ 150,00 + costi vivi
Gestione ICI	€ 75,00
Gestione calcoli di indicizzazione	€ 11,00 per trimestre
Invio copie di fatture o di altri documenti	€ 50,00 per ogni fattura o documento
Modifiche contrattuali senza emissione di appendici	€ 150,00 per ciascuna richiesta
Produzione conteggi, variazioni anagrafiche e modifiche Banca domiciliataria dei pagamenti	€ 150,00 per ciascuna richiesta
Spese amministrative per modifiche contrattuali con emissione di appendici	€ 900,00 per ciascuna richiesta
Spese amministrative per incasso/storno canoni	€ 8,00
Gestione garanzie ed erogazione cedole su titoli in pegno	€ 50,00 per anno o frazione
Consegna copia del contratto idonea per la stipula	€ 300,00
Gestione multe e contravvenzioni	€ 75,00 per ogni adempimento
Gestione sinistri e/o indennizzi assicurativi	€ 500,00 per ogni adempimento
Istruttoria per richieste di subentro contratti	€ 1000,00
Perfezionamento subentri nei contratti	€ 1000,00
Gestione insoluti	€ 50,00 per ogni partita insoluta
Recupero crediti a mezzo agenzia	€ 150,00 + 15% del totale da recuperare
Invio comunicazioni periodiche ai sensi della normativa sulla trasparenza	€ 50,00 per ciascun invio
Invio estratti conto	€ 50,00 per ogni estratto conto
Invio piani ammortamento	€ 50,00 per ogni piano di ammortamento
Rilascio prospetto contabile per nota integrativa	€ 50,00 per ogni prospetto
Verifiche tecniche	€ 700,00 + tariffa del professionista (per ogni verifica)
Gestione pratica in contenzioso	€ 600,00 per anno o frazione
Conteggio cessione anticipata dei beni	€ 50,00 per ogni conteggio
Cessione anticipata dei beni	€ 1500,00
Esercizio della facoltà di acquisto	€ 1500,00
Invio preavviso di scadenza contratto	€ 30,00 per ogni invio



Commissione forfetaria su immobili	e 0,40% del prezzo di acquisto del bene oggetto del contratto (per anno o frazione)
Gestione cartelle esattoriali	e 100,00
Commissione periodica gestione convenzione Assicurativa	e 0,40% del prezzo di acquisto del bene oggetto del contratto (per anno o frazione)
Rinnovo istruttoria e/o gestione pratica fido	e 350,00
Esame polizza predisposta dalla Condittrice	e 300,00
Gestione richiesta copia assicurazione	e 50,00
Invio documentazione per società di revisione	e 100,00
Svincolo garanzie	e 100,00
Gestione e liquidazione contributi agevolativi	e 70,00 per erogazione
Copertura assicurativa Compagnia del Gruppo Reale Mutua per immobili costruiti	e 0,40% per anno, sul valore imponibile dell'immobile
Copertura assicurativa Compagnia del Gruppo Reale Mutua per immobili in costruzione	e 0,40% per anno, sul valore imponibile dell'immobile
Supervisione dei lavori	e 700,00+ tariffa del professionista
Gestione "stati avanzamento lavori"	e 700 + tariffa del professionista (per ciascuno)
Spese istruttoria	e 0,30% del valore del bene con minimo di Euro 1500
Svincolo assicurativo	e 100,00
Tutte le imposte e tasse nonché le spese notarili riguardanti eventuali subentri, o cessioni anche anticipate dei beni sono a carico del subentrante o del cessionario	
N.B.: Ogni altro costo documentato sostenuto da Mercantile Leasing sarà addebitato alla Condittrice a pari costo in aggiunta agli importi indicati nella presente tabella	

l) Tasso di riferimento per eventuali attualizzazioni previste contrattualmente

Per le operazioni in Euro a tasso variabile: Tasso Sostitutivo del Tasso Ufficiale di Sconto (TUS) vigente alla data di stipula del contratto, diminuito di due punti (comunque non inferiore a zero). Per le operazioni in Euro a tasso fisso: Tasso Sostitutivo del Tasso Ufficiale di Sconto (TUS) vigente alla data di stipula del contratto diminuito di due punti (comunque non inferiore a zero). Per le operazioni in valuta estera: Tasso Interbancario tre mesi lettera relativo alla valuta stessa, vigente alla data di stipula del contratto, diminuito di due punti (comunque non inferiore a zero).

m) Tasso leasing 5,073%

Il tasso leasing è il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza tra costo di acquisto del bene locato (al netto di imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto di imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa deve essere considerata solo la parte di canone riferita alla restituzione del capitale investito per l'acquisto del bene e dei relativi interessi. Il tasso di attualizzazione è calcolato come tasso periodale espresso in termini di Tasso Nominale Annuo, sviluppato con la stessa periodicità dei canoni sulla base di un anno composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti uguali tra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione dei flussi la data di inizio decorrenza stabilita in contratto.

n) Regime Fiscale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, 1° comma, num. 8), e 8-ter), del DPR 633/72, come modificato dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 04/07/2006 n. 233, la Locatrice opta per l'imposizione al regime I.V.A. del presente contratto.

La Condittrice accetta tale opzione ed assume a proprio carico ogni conseguente onere fiscale e tributario, anche derivante dalla sopravvenuta entrata in vigore di qualsiasi integrazione o modifica, anche parziale, del regime attualmente applicabile al presente contratto ed, in particolare, dalla sopravvenienza di tasse, imposte, tributi speciali, oneri in qualsiasi forma, contributi deliberati e/o comunque applicabili e/o esigibili od esatti nel periodo di durata del rapporto negoziale e connessi all'atto di acquisto dell'immobile, al presente contratto ovvero all'esercizio dell'opzione d'acquisto dell'immobile.

Firenze, 15/11/2006

CAPRIOTTI & C. snc  
BONIFICA AMIANTO  
Via Cassanese, 22 - 0561/781010  
64018 TORTORETO (TE)  
Cod. Fisc. e P.IVA 00692810674



La Locatrice  
**Mercantile Leasing Spa**

La Conduttrice

Oltre alle Condizioni Generali e relative Premesse si approvano specificatamente ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del C.C. i seguenti articoli delle Condizioni Generali: art. 2.5 (esonero di responsabilità della Locatrice); art. 2.6 (obbligo della Conduttrice di acquistare l'immobile a richiesta della Locatrice a seguito di domanda di invalidità e/o inefficacia del contratto di compravendita); art. 3.6 (modifica unilaterale delle condizioni in senso sfavorevole alla Conduttrice); art. 3.9 (divieto di sospensione dei versamenti); art. 3.11 (obbligo della Conduttrice di effettuare i dovuti pagamenti anche qualora risultasse che l'immobile non è di legittima proprietà del Venditore); art. 5 (Revisione dei canoni - Canoni in misura fissa: criteri e modalità per la loro determinazione); art. 6.4 (diritto di recesso della Locatrice per aggravio del costo dell'operazione); art. 8.2 (trasferimento di rischi e responsabilità dal Venditore alla Conduttrice); art. 8.3 (esonero di responsabilità della Locatrice per la consegna dell'immobile da parte del Venditore); art. 9.1 (obbligo di pagamento dei canoni e di tutto quanto dovuto alla Locatrice anche nell'ipotesi di mancato uso dell'immobile); art. 9.6 (divieto di cessione a terzi del godimento dell'immobile e divieto di cessione del contratto); art. 10.2 (rinuncia a compensi ed indennità per addizioni all'immobile); artt. 12.1, 12.2 e 12.3 (rischi e responsabilità inerenti l'immobile); art. 12.4 (obbligo della Conduttrice, su richiesta della Locatrice, di acquistare l'immobile previo versamento dell'importo indicato, a seguito di evizione, distruzione, occupazione o sottoposizione dello stesso a provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria e/o Amministrativa, di sequestro o requisizione); art. 18.1 (clausole risolutive espresse); art. 18.3 (risoluzione del contratto per l'ipotesi di inadempimento da parte della Conduttrice di altri contratti di locazione finanziaria, anche se stipulati con altre società nonché per l'ipotesi di emergenza della situazione di sofferenza della Conduttrice dalla Centrale dei Rischi della Banca d'Italia); artt. 19.1, 19.2 e 19.3 (obblighi della Conduttrice in caso di risoluzione del contratto per motivi alla stessa imputabili ed effetti della risoluzione medesima); art. 20.2 (diritto della Locatrice di esercitare nei confronti della Conduttrice le azioni possessorie per l'ipotesi di ritardata restituzione dell'immobile sia al termine della locazione sia nell'ipotesi di sua risoluzione per motivi imputabili alla Conduttrice); art. 24 (agevolazioni di legge - obbligo di pagamento dei canoni ed esclusione per la Conduttrice della possibilità di invocare la risoluzione nel caso di mancata o ritardata concessione dei contributi, sospensione, decadenza o revoca degli stessi); art. 25 (competenza esclusiva del Foro di Firenze).

**CAPRIOTTI & C. SNC**  
 BONIFICA AMIANTO  
 Via Cavallotti, 20 - 0861/781010  
 64018 TORRICETO (TE)  
 Cod. Fisc. e P. IVA 00692810674

**Trasparenza delle operazioni e dei servizi finanziari** – In merito a quanto previsto dalle disposizioni vigenti la Conduttrice dichiara di aver ricevuto, quale informativa precontrattuale, l'Avviso contenente le "principali norme di trasparenza" nonché il Foglio Informativo relativo all'operazione. Dichiara, inoltre, di aver ricevuto copia del contratto di locazione finanziaria completo del Documento di sintesi, degli eventuali allegati e delle Condizioni Generali.

- ☐ La Conduttrice dichiara di essersi avvalsa del diritto di ottenere dalla Locatrice, prima della stipula del contratto, copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula.
- ☐ La Conduttrice dichiara di non essersi avvalsa del diritto di ottenere dalla Locatrice, prima della stipula del contratto, copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula.

La Conduttrice

**CAPRIOTTI & C. SNC**  
 BONIFICA AMIANTO  
 Via Cavallotti, 20 - 0861/781010  
 64018 TORRICETO (TE)  
 Cod. Fisc. e P. IVA 00692810674

8. MAR. 2007 14:38

INTERSERVICES

NR. 769

P. 5

Modalità pagamento canoni (r.l.d.)			
Abi	Cab	CC	
Banca			Azienda Creditrice
		Agenzia	

I sottoscritti autorizzano la Banca a margine a provvedere alla estinzione dei documenti di debito emessi dall'Azienda creditrice, in relazione al contratto di leasing ed alle obbligazioni in esso previste, addebitando il conto indicato ed applicando le condizioni indicate nei fogli informativi analitici posti a disposizione del correntista e le norme previste per il servizio senza necessità, per la Banca, di inviare la relativa contabile di addebito. Dichiarano di essere a conoscenza che la Banca assume l'incarico dell'estinzione dei citati documenti prima della scadenza della obbligazione, a condizione che, al momento del pagamento, il conto sia in essere ed assicurati disponibilità sufficienti e che non sussistano ragioni che ne impediscano l'utilizzazione. In caso contrario la Banca resterà esonerata da ogni e qualsiasi responsabilità inerente al mancato pagamento ed il pagamento stesso dovrà essere effettuato alla Azienda creditrice direttamente a cura del debitore. Prendono altresì atto che la Banca si riserva il diritto di recedere in ogni momento dal presente

**CAPRIOTTI & C. snc**  
**BONIFICA AMIANTO**  
 Via Caracciolo, 20 0861/781010  
 64018 CORRETO (TE)  
 Cod. Fisc. e P. IVA 00692810674