

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL DECRETO LEGISLATIVO I SETTEMBRE 1993 N. 385.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2009 (duemilanove), il giorno 30 (trenta) del mese di ottobre.

In Alessandria, nel mio studio in Via XXIV Maggio 2/A.

Innanzi a me Raffaella Ricaldone, Notaio in Alessandria, iscritto al Ruolo dei Distretti Riuniti di Alessandria, Acqui Terme e Tortona, previa espressa e concorde rinuncia all'assistenza dei testimoni con il mio consenso, sono presenti:

a) parte mutuante

CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A., con sede in Alessandria (AL), Via Dante n. 2, capitale sociale Euro 69.492.300,00, interamente versato, Codice Fiscale - Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria 00186450060, iscritta all'Albo delle Banche autorizzate in Italia all'esercizio dell'attività bancaria, appartenente al Gruppo Creditizio Bipiemme, iscritto all'Albo dei Gruppi Creditizi al n. 5584.8, aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi, che nel corso

del presente atto verrà indicata anche come "Banca", in persona di MERLO Marco, nato a Novi Ligure (AL), il 24 giugno 1972, nella qualità di Quadro Direttivo III livello, domiciliato per la carica in Alessandria, presso la sede della Cassa di Risparmio stessa, munito dei necessari poteri per effetto di procura a rogito notaio Alfonso Carbone di Alessandria in data 10 gennaio 2008, Repertorio n. 49681/10787, registrata a Alessandria il 16 gennaio 2008 al n. 409 serie 1T, che, in copia certificata conforme dal predetto notaio in data 20 febbraio 2008, trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio a rogito in data 31 marzo 2008, Repertorio n. 7857/4093, registrato in Alessandria il 1 aprile 2008 al n. 2456 serie 1T e iscritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Alessandria il 2 aprile 2008 ai nn. 3138/919;

b) in qualità di parte mutuataria:

BOVE Francesco, nato a Trieste (TS), il 3 ottobre 1956, domiciliato per la carica a Alessandria (AL), Via Einaudi n. 36, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Consigliere della società:

ARISTOR S.R.L., con sede in Alessandria (AL), Via Einaudi n. 36, capitale sociale Euro 20.000,00 inte-

ramente versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria 02131780062, munito dei necessari poteri per quanto infra ed in esecuzione di delibere dell'Assemblea dei soci in data 2 settembre 2009, e del Consiglio di Amministrazione in data 17 settembre 2009, che in estratti certificati conformi da me notaio in data 22 settembre 2009, Repertori n. 8465 e n. 8466, trovansi allegati rispettivamente sotto le lettere "D" ed "E" all'atto a mio rogito in data 22 settembre 2009, Repertorio n. 8467/4446, registrato a Alessandria il 24 settembre 2009 al n. 5705 serie 1T, trascritto a Alessandria il 25 settembre 2009 ai nn. 7004/4467 e 7005/4468;

c) in qualità di parte interveniente per la costituzione delle garanzie:

TRIPODI Anna, nata a Scalea (CS), il 16 novembre 1952, domiciliata per la carica a Alessandria (AL), Via Savonarola n. 1, la quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di Direttore Generale e legale rappresentante della società:

A.S.P.AL. (AZIENDA SERVIZI E PROGETTI ALESSANDRIA)

S.R.L., società con unico socio, con sede in Alessandria (AL), Via Savonarola n. 1, capitale sociale Euro 703.650,00 interamente versato, Codice Fiscale

e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Alessandria 01682060064, munito dei necessari poteri per quanto infra ed in esecuzione di delibere dell'Assemblea dei soci in data 8 ottobre 2008, e del Consiglio di Amministrazione in data 30 ottobre 2008 ed in data 15 settembre 2009, che in estratti certificati conformi da me notaio in data 22 settembre 2009, Repertori n. 8462, n. 8463 e n. 8464, trovansi allegati rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C" all'atto a mio rogito in data 22 settembre 2009, Repertorio n. 8467/4446, sopra citato, nonchè in esecuzione di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 22 ottobre 2009, che in estratto certificato conforme da me notaio in data odierna, Repertorio n. 8529, al presente atto si allega sotto la lettera "A".

Detti comparenti, aventi tutti piena capacità di agire e della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo

PREMESSO CHE

- la società ARISTOR S.R.L. ha chiesto alla CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. un finanziamento assistito da garanzia ipotecaria dell'importo di Euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila virgola zero zero), destinato alla realizzazione del programma di

investimento indicato nella richiesta stessa, offrendosi di garantirlo mediante iscrizione di ipoteca di primo grado sugli immobili di proprietà della società A.S.P.AL. (AZIENDA SERVIZI E PROGETTI ALESSANDRIA) S.R.L., meglio oltre descritti e coerenziati;

- la CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. ha aderito alla richiesta sotto determinate condizioni, tutte accettate dalla parte richiedente;

- ai sensi delle vigenti disposizioni sulla "Trasparenza bancaria", si allega al presente atto sotto la lettera "B", come parte integrante del contratto stesso, firmato dalle parti e da me notaio, il "Documento di Sintesi", funzionale a fornire ai clienti (parte finanziata e garanti) una chiara evidenza delle più significative condizioni contrattuali ed economiche del finanziamento, documento che le parti dichiarano di aver già visionato, prima della stipula del presente atto.

Tanto premesso, i componenti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

La CASSA DI RISPARMIO DI ALESSANDRIA S.P.A. (in prosieguo chiamata più semplicemente "Banca"), a mezzo dell'intervenuto suo rappresentante, accorda alla

società ARISTOR S.R.L. (nel prosieguo di questo atto più semplicemente chiamata "Parte Finanziata"), che accetta, un finanziamento di Euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila virgola zero zero) ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. I settembre 1993 n. 385 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia", da utilizzare entro il 31 ottobre 2009.

Il finanziamento viene erogato con il presente atto, e più precisamente accreditato sul conto corrente n. 53698 presso la Dipendenza n. 65, Sede di Alessandria della Banca.

Al riguardo, la Parte Finanziata dichiara di aver ricevuto dalla Banca la predetta somma, rilasciandone ampia quietanza con il presente atto.

Art. 2

La Parte Finanziata si obbliga a corrispondere sulla somma oggetto del finanziamento l'interesse del 6,305% (sei virgola trecentocinque per cento) annuo nominale.

Art. 2 bis

L'Indice Sintetico di Costo (ISC), comprensivo degli interessi e degli oneri che concorrono a determinare il costo effettivo dell'operazione, dei quali la Parte Finanziata dichiara di avere preso atto alla presentazione della domanda di finanziamento, calco-

lato conformemente alla disciplina del tasso effettivo globale (TAEG) ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. I settembre 1993 n. 385 e relative disposizioni di attuazione, è pari al 6,43% (sei virgola quarantatre percento).

Art. 3

L'erogazione del finanziamento avverrà con le seguenti modalità e condizioni:

- soltanto dopo che dalla Parte Finanziata siano state adempiute tutte le condizioni previste dal presente contratto, ed in particolare che sia stata comprovata l'inesistenza di precedenti iscrizioni, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, salvo quanto già eventualmente previsto nel presente atto;
- ad avvenuta costituzione, nelle forme e con le modalità indicate dalla Banca, di ogni altra garanzia eventualmente richiesta per la concessione del finanziamento;
- semprechè la Parte Finanziata si trovi nel pieno e libero esercizio dei propri diritti, non trovandosi pendente a suo carico alcuna delle procedure di cui al R.D. 16 marzo 1942 n. 267.

Art. 4

La Parte Finanziata si obbliga a rimborsare il finanziamento, in linea capitale, mediante il pagamen-

to di n. 39 (trentanove) rate semestrali, secondo il piano di ammortamento che al presente atto si allega sotto la lettera "C", previa sottoscrizione dei componenti e di me notaio.

L'ammortamento decorrerà dal termine del periodo di preammortamento e le relative rate scadranno consecutivamente ogni semestre, la prima il 30 giugno 2010 e l'ultima il 30 giugno 2029.

Sul debito in linea capitale, tempo per tempo in essere compreso il periodo di preammortamento, la Parte Finanziata corrisponderà alla Banca, alla scadenza di ogni semestre solare, gli interessi, calcolati al tasso di cui al precedente Art. 2.

Nel caso di ritardo nel pagamento, alle scadenze convenute, delle rate di rimborso del finanziamento in linea capitale e/o degli interessi maturati, la Parte Finanziata dovrà corrispondere sugli importi o sulla parte di essi non pagati nei termini stabiliti, gli interessi di mora nella misura di 2 (due) punti percentuali in più del tasso di interesse come sopra stabilito, da conteggiarsi dal giorno successivo a tale scadenza fino al giorno in cui avverrà l'effettivo pagamento.

Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Tali interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione nè messa in mora, ma soltanto per la verificatasi scadenza del termine, e ciò senza pregiudizio alcuno di quanto previsto dal successivo Art. 10.

La Parte Finanziata autorizza fin d'ora l'addebito sul proprio conto corrente presso la Banca, alle scadenze convenute, dell'importo delle rate di rimborso del finanziamento in linea capitale e degli interessi maturati, nonchè dell'importo relativo ad eventuali interessi di mora, obbligandosi pertanto a far confluire su detto conto corrente, per le singole scadenze, i fondi necessari.

Detti addebiti, peraltro, non rappresentano novazione del rapporto originario, per cui costituiranno liberazione delle rate dovute soltanto nell'ipotesi che a fronte di essi vi sia la corrispondente copertura dei fondi.

Art. 5

A garanzia di tutto quanto comunque spettante alla Banca in dipendenza del finanziamento come sopra accordato, la società A.S.P.AL. (AZIENDA SERVIZI E PROGETTI ALESSANDRIA) S.R.L. costituisce a favore della Banca che accetta, ipoteca di primo grado sino alla concorrenza di Euro 1.200.000,00 (unmilione due-

centomila virgola zero zero) per capitale, oltre a Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) per interessi contrattuali a norma dell'art. 2, per eventuali interessi di mora, come sopra determinati, spese giudiziali e stragiudiziali, ripetibili ed irripetibili, anche se non liquidate con sentenza, premi di assicurazione, imposte, tasse ed accessori e per ogni altra spesa cui la Banca dovesse andare incontro per la conservazione ed il realizzo del proprio credito, e così complessivamente per la somma di Euro 2.400.000,00 (duemilione quattrocentomila virgola zero zero), sopra gli immobili appresso descritti e su tutte le loro pertinenze, dipendenze, accessioni, nulla escluso od eccettuato e tutto ivi compreso, in Comune di Alessandria, Zona D/4, Via Luigi Einaudi n. 36, e precisamente:

- fabbricato industriale elevato ad un piano fuori terra, adibito a centro cottura cibi, con relativo sedime pertinenziale, attualmente così censito nel C.F.:

Foglio 115 (centoquindici), Mappale 1535 (millecinquecentotrentacinque), subalterno 1 (uno), Via Luigi Einaudi n. 36 p. T, z.c. 1 Cat. D/7, R.C. Euro 16.550,00, giusta denuncia di variazione, Protocollo n. AL0244109 presentata all'Agenzia del Territorio

di Alessandria in data 22 settembre 2009.

Confini: unità immobiliare uso uffici, di cui al Foglio 115, Mappale 1535 subalterno 2 e Mappali 1561, 876, 1463, 882, 1467 e 1480 dello stesso Foglio.

La società A.S.P.AL. (AZIENDA SERVIZI E PROGETTI ALESSANDRIA) S.R.L. acconsente, pertanto, che a richiesta di chiunque, venga iscritta ipoteca a favore della Banca, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

Art. 6

La società A.S.P.AL. (AZIENDA SERVIZI E PROGETTI ALESSANDRIA) S.R.L. garantisce la proprietà e disponibilità degli immobili sopra descritti e la loro libertà da pesi, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, servitù e privilegi, anche per imposte, e da altri oneri reali, e si obbliga per sé ed aventi causa a:

- mantenere in condizioni ottimali gli immobili sottoposti ad ipoteca e ad eseguire tutte le riparazioni occorrenti per la loro conservazione ed il loro miglioramento;
- giustificare, a richiesta della Banca, il soddisfacimento integrale di qualsiasi tassa ed imposta avente relazione anche indiretta con gli immobili ipotecati e ad astenersi dal fare cosa alcuna che ne

possa menomare il valore;

- informare immediatamente la Banca di tutto quanto abbia a pregiudicare il valore degli immobili stessi;

- non alienare, vincolare, gravare di ipoteche, oneri e pesi di qualsiasi natura gli immobili oggetto dell'ipoteca, senza il preventivo assenso scritto della Banca.

Art. 7

Sino alla totale estinzione del finanziamento, la Parte Finanziata si obbliga ad assicurare e tenere assicurati, per congruo valore, contro i rischi dell'incendio, del fulmine, degli scoppi nonché altri rischi eventualmente indicati dalla Banca, gli immobili sottoposti ad ipoteca, con vincolo a favore della Banca stessa.

Qualora non venga ottemperato al pagamento dei premi di assicurazione od al rinnovo del contratto scaduto, la Banca è fin d'ora autorizzata a provvedervi essa stessa, con diritto di rivalsa sulla Parte Finanziata.

In caso di sinistro, le indennità liquidate potranno essere riconosciute all'assicurato soltanto previo assenso scritto della Banca e qualora, in dipendenza del sinistro, non sia venuta meno ovvero venga con-

testualmente ripristinata la congruità del valore del bene a garanzia del proprio credito.

Nel caso di insolvenza o di morosità della Parte Finanziata, le indennità saranno imputate a totale o parziale estinzione del credito vantato dalla Banca.

Art. 8

La Banca potrà in ogni tempo eseguire ispezioni sui beni ipotecati al fine di giudicare, anche in corso di contratto, la capacità e la convenienza della costituita garanzia, con sua facoltà, ove la consideri diminuita, di ridurre l'importo del finanziamento e conseguentemente di ripetere, prima del termine, quella parte della somma mutuata che, a suo insindacabile giudizio, ritenesse scoperta da garanzia.

Art. 9

La Parte Finanziata si obbliga a:

- utilizzare il finanziamento unicamente per lo scopo previsto ed a fornire, a richiesta della Banca, la relativa documentazione;
- applicare nei confronti del personale dipendente condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona;
- consentire ogni indagine tecnica e amministrativa da parte della Banca e fornire tutti i documenti e

le informazioni che verranno richiesti.

Art. 10

La Banca, senza necessità di costituzione in mora, avrà diritto di risolvere, ai sensi dell'art. 1456 C.C., il presente contratto qualora:

- la Parte Finanziata non utilizzi il finanziamento entro i termini e per lo scopo previsti;
- risultino gravanti sui beni concessi in garanzia iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli, salvo quanto già previsto nel presente atto;

ed inoltre, nel caso che:

- la Parte Finanziata o i garanti subiscano protesti, procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali, ovvero si verificano eventi tali da incidere sulla loro consistenza patrimoniale, economica o finanziaria e che, a giudizio della Banca, possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito;
- la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere.

In ogni caso di risoluzione del contratto o di decadenza dal beneficio del termine, al verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 C.C., la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora (da

conteggiarsi sino alla data di effettivo pagamento del debito), spese ed accessori, e la Parte Finanziata si obbliga all'immediata restituzione.

Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica.

Art. 11

A richiesta della Parte Finanziata, la Banca potrà modificare il piano di rimborso, nonchè prorogare, ove previsto, il termine di utilizzo del finanziamento.

La Parte Finanziata avrà facoltà di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il capitale mutuato.

In tale ipotesi, così come nel caso di risoluzione del contratto, nessun altro onere potrà essere addebitato oltre il compenso omnicomprensivo di un importo pari allo 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) del capitale anticipatamente rimborsato, ai sensi dell'art. 40 primo comma, del Decreto Legislativo n. 385 del I settembre 1993.

A titolo puramente esemplificativo, si precisa che in caso di estinzione anticipata relativa ad un capitale di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero) l'importo dovuto sarà pari a Euro 5,00 (cinque virgola zero zero) a seguito del seguente calcolo: Euro

1.000,00 (mille virgola zero zero) moltiplicato 0,50 (zero virgola cinquanta) diviso 100 (cento).

Art. 12

Per tutti gli effetti contrattuali, le parti eleggono domicilio:

- quanto alla Banca, presso la propria sede in Alessandria, Via Dante n. 2;
- quanto alla Parte Finanziata, presso la sede in comparsa indicata.

Agli effetti dell'iscrizione ipotecaria, la Banca elegge domicilio presso la propria sede in Alessandria, Via Dante n. 2.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 C.P.C., le parti espressamente convengono che unico Foro competente per le eventuali controversie nascenti dal presente contratto sarà quello di Alessandria.

Art. 13

Sono a carico della Parte Finanziata l'imposta sostitutiva da corrispondere all'Erario a norma del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche e integrazioni, oggi pari allo 0,25% (zero virgola venticinque percento), e cioè pari ad Euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero), nonchè tutte le spese inerenti alla stipulazione del presente contratto ed agli atti e formalità conseguenti (com-

prese quelle relative alle copie esecutive per la Banca).

La Parte Finanziata si obbliga a:

- riconoscere alla Banca, a titolo istruttoria fidi, una somma pari a Euro 2.100,00 (duemilacento virgola zero zero);

- corrispondere alla Banca, quali spese di incasso rata, la somma di Euro 18,00 (diciotto virgola zero zero) annui, ripartiti pro-quota in base alla periodicità delle rate;

- soddisfare direttamente la parcella notatile relativa al presente contratto ed ai conseguenti atti e formalità nei termini di cui all'art. 39, settimo comma del D.Lgs. I settembre 1993 n. 385, restando la Banca esonerata da ogni responsabilità al riguardo;

- rimborsare tutte le somme che la Banca fosse tenuta a pagare per qualunque onere fiscale che venisse imposto in dipendenza del presente finanziamento.

La Parte Finanziata prende atto che il notaio rogante provvederà a fornire alla stessa copia autentica del presente contratto munito degli estremi dell'avvenuta registrazione e della eseguita formalità di iscrizione.

Art. 14

Per il trattamento tributario del presente contratto nonchè degli atti e formalità conseguenti si richiamano le disposizioni di cui al Titolo IV del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche e integrazioni.

Art. 15

La Parte Finanziata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C. e del quinto comma dell'art. 117 del D.Lgs. 385/93 dichiara di approvare specificatamente le condizioni recate dagli articoli 2, 2 bis, 4, 7, 10, 11 e 13 del presente contratto.

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto che ho letto ai comparenti, che lo approvano, essendo le ore dieci e minuti cinque, e meco lo sottoscrivono.

Scritto da persona di mia fiducia su sedici pagine di quattro fogli.

In originale firmato: MERLO MARCO - FRANCESCO BOVE - ANNA TRIPODI - RAFFAELLA RICALDONE NOTAIO (vi è sigillo).