

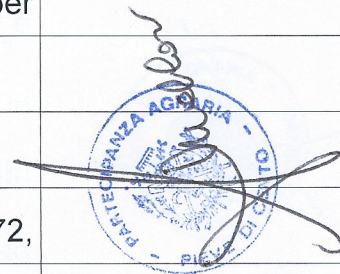
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Con la presente privata scrittura, i signori:

– Flaviano Melloni, nato a Cento (FE) il 08/03/1939, in qualità di
Presidente pro-tempore della “Partecipanza Agraria di Pieve di
Cento”, con sede in Pieve di Cento (BO) - Via XXV Aprile, 2 - ove
per la carica domicilia, codice fiscale 8001385037, proprietaria dei
terreni oggetto della presente scrittura privata, in seguito, per
brevità, denominata “parte promittente”,

e

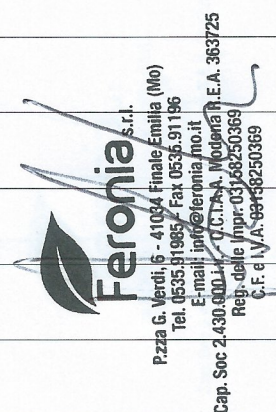
– il Dott. Riccardo Superbi, nato a Finale Emilia (MO) il 22/08/1972,
nella sua veste di Amministratore Delegato della società “Feronia
S.r.l.”, con sede in Finale Emilia (MO) – Piazza Verdi, 6 – ove per la
carica domicilia, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
delle Imprese di Modena n. 03158250369, in seguito, per brevità,
denominata “parte promissaria”;



CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) La parte promittente promette di vendere la piena proprietà, alla
condizione sospensiva di cui si dirà in appresso, alla parte
promissaria, che promette di acquistare per l'Ente rappresentato,
anch'essa alle condizioni sospensive in seguito specificate,
l'appezzamento di terreno agricolo privo di fabbricati sito in Comune
di Finale Emilia (Modena) – località Obici – identificato nel catasto
terreni di detto Comune come appresso identificato:

Foglio 39 – mappale 4/a (seminativo 3^a) – della superficie di metri
quadrati 30.800 circa;



Foglio 40 – mappale 10/a (seminativo 2^a) – della superficie di metri quadrati 53.250 circa;

Foglio 40 – mappale 37/a (seminativo 2^a) – della superficie di metri quadrati 1.200 circa

e così per una superficie complessiva di metri quadrati 85.250 giusta la risultanza del tipo di frazionamento che sarà redatto, a cura e spese della parte promittente, per frazionare i mappali 10 e 37 del foglio 40, ed il mappale 4 del foglio 39, tracciando una dividente est-ovest posta parallelamente ad una distanza di metri 250 dal confine dei mappali 11 del foglio 39 e 38 del foglio 40, ad intersecare ad ovest la dividente nord-sud che costituirà il prolungamento del confine ovest del mappale 11 del foglio 39.

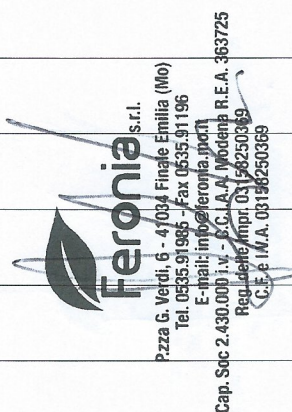
I vertici di confine risultanti dal frazionamento dovranno essere delimitati da pali in ferro zincati a caldo.

E' oggetto del presente preliminare di compravendita l'appezzamento sopra descritto individuato con colorazione gialla nella planimetria allegata (Doc. 1), previa visione e sottoscrizione delle parti.

Il bene in contratto confina:

- a nord: ragioni Hera S.p.A., Feronia S.r.l.
- a sud: ragioni della parte promittente;
- a est: fossa Vigarana;
- a ovest: ragioni della parte promittente e forse.

2) In adempimento delle disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 4667, e successive proroghe e modificazioni, la parte



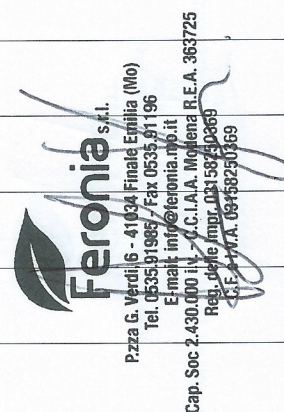
promittente si impegna a consegnare il certificato di destinazione urbanistica necessario per la stipulazione dell'atto notarile definitivo di compravendita.

3) Il bene sopra descritto è promesso in vendita nello stato di fatto in cui si trova ben noto alle parti (conosciuto ed accettato dalla parte promissaria) con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, sovrastanze, adiacenze, pertinenze, infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, comunioni, servitù attive e passive, queste ultime purché non pregiudizievoli, se e come esistano ed abbiano ragione di esistere.

L'accesso al fondo è garantito unicamente dalla Strada comunale Canaletto Quattrina attraverso la confinante proprietà della parte promissaria.

Si evidenzia che i mappali 10/a del foglio 40 e 4/a del foglio 39, per una superficie complessiva di metri quadrati 84.050 circa, sono condotti in esercizio del diritto di utenza rispettivamente:

- per una superficie di metri quadrati 43.500 dal Sig. Andrea Belluti
 - Via Comunale Rovere, 99 - Finale Emilia (MO), come da "Dichiarazione sostitutiva di atto di Notorietà" con la quale dichiara di subentrare, in forza di comodato gratuito, al padre Belluti Mario sottoscrittore dei contratti in data 05/11/2002, registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Cento - in data 12/11/2002, ai nn. 2935, 2936, 2934, 2933, 2932, 2929, 2931 della Serie 3^a, fino alla scadenza improrogabile del 14/10/2019;



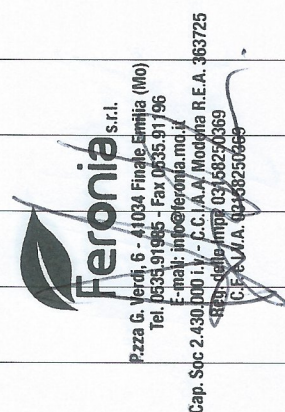
– per una superficie di metri quadrati 40.500 dal Sig. Franco Belluti
– Via Cappucini, 22 - Finale Emilia (MO), in forza dei contratti sottoscritti in data 05/11/2002, registrati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Cento - in data 12/11/2002, ai nn. 2937, 2938, 2957, 2945, 2947, 2956, 2959, 2940, 2939 della Serie 3^a, fino alla scadenza improrogabile del 14/10/2019.

4) Garantisce la parte promittente la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dei beni alienandi, nonché la loro libertà da ipoteche, privilegi, vincoli ed oneri reali qualsiasi, garantendo al riguardo il rilievo della parte promissaria da ogni danno, lite, molestia ed evizione, fermo restando l'obbligo della stessa dei rapporti contrattuali sopra indicati.

Si precisa che il bene è pervenuto alla parte promittente per atto di acquisto rogato dal Dott. Proc. Franco Soli, Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Modena, in data 26 luglio 1990, Repertorio n. 13506/2936, registrato a Mirandola (MO) il 01/08/1990 al n. 871, Vol. I, e trascritto a Modena il 06/08/1990 al n. 10605.

5) Gli effetti attivi e passivi del bene in contratto decorreranno dalla data della stipulazione notarile. L'immissione nel possesso avverrà in data 15/10/2019 fatta salva la possibilità per la parte promissaria di subentrare, per accordo fra le parti, ai conduttori Signori Andrea Belluti e Franco Belluti.

6) Il prezzo della vendita del presente preliminare è stato convenuto in Euro 11,73 /metro quadro (diconsi euro undici/73) di superficie reale pari a complessivi euro 999.982,50 (diconsi euro



novacentonovantanovemilanovecentottantadue/50), fatta salva la variazione della superficie reale derivante dall'approvazione del relativo frazionamento. Il prezzo come sopra convenuto sarà corrisposto in un'unica soluzione alla data della stipula notarile.

7) Entrambe le parti invocheranno i benefici speciali concessi dalla Legge 1° dicembre 1981, n. 692, e successive proroghe.

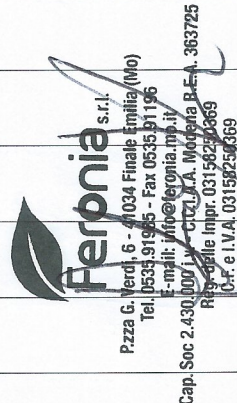
8) Il presente preliminare è sottoposto alle seguenti condizioni sospensive:

- Per la parte promittente: che il Consiglio Amministrativo della Partecipanza Agraria di Pieve di Cento autorizzi ed assuma come atto proprio il contenuto del presente preliminare di compravendita nonché che la Regione Emilia Romagna – Assessorato Agricoltura – Servizio Territorio ed Ambiente Rurale – Usi Civici – autorizzi la vendita a norma dell'art. 12 della Legge 16/06/1927, n. 1766;

- Per la parte promissaria: che il Consiglio di Amministrazione di Feronia S.r.l. autorizzi ed assuma come atto proprio il contenuto del presente preliminare nonché siano ottenuti i pareri favorevoli e le autorizzazioni necessarie a finalizzare l'utilizzo del terreno per l'attività propria della società.

Nel caso in cui entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna (13/04/2017), tali condizioni non si siano verificate, le parti potranno ritenere nullo a tutti gli effetti il presente contratto, senza che alcuna delle parti debba versare somme per interessi o danni.

Al verificarsi delle condizioni di esecutività del presente preliminare,



lo stesso sarà sottoposto alla procedura di cui all'art. 8 della Legge n. 590/1965, e all'art. 7 della Legge n. 817/1971 per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione. Nell'ipotesi in cui vengano esercitati dagli aventi titolo i diritti di prelazione agraria, la parte promissaria esonera espressamente la parte promittente dal dover esercitare alcuna azione anche di natura giudiziaria in opposizione o in resistenza. Qualora i titolari del diritto di prelazione esercitino la facoltà loro concessa, il presente contratto non produrrà effetti.

9) La presente scrittura è una promessa di vendita e non produce effetti traslativi della proprietà.

10) La compravendita in oggetto dovrà essere stipulata entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna (13/04/2017) a pena di decadenza.

11) Le spese della stipulazione dell'atto definitivo di compravendita sono a carico della parte promissaria.

12) Le parti danno atto di avere raggiunto il presente accordo alla presenza e con l'intervento dell'agente immobiliare Sig. Guerra Olao.

Redatto in triplice originale il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto.

Pieve di Cento, lì 13 ottobre 2015

La parte promittente

La parte promissaria

Partecipanza Agraria di Pieve di Cento

Feronia S.r.l.

Il Presidente

Amministratore Delegato

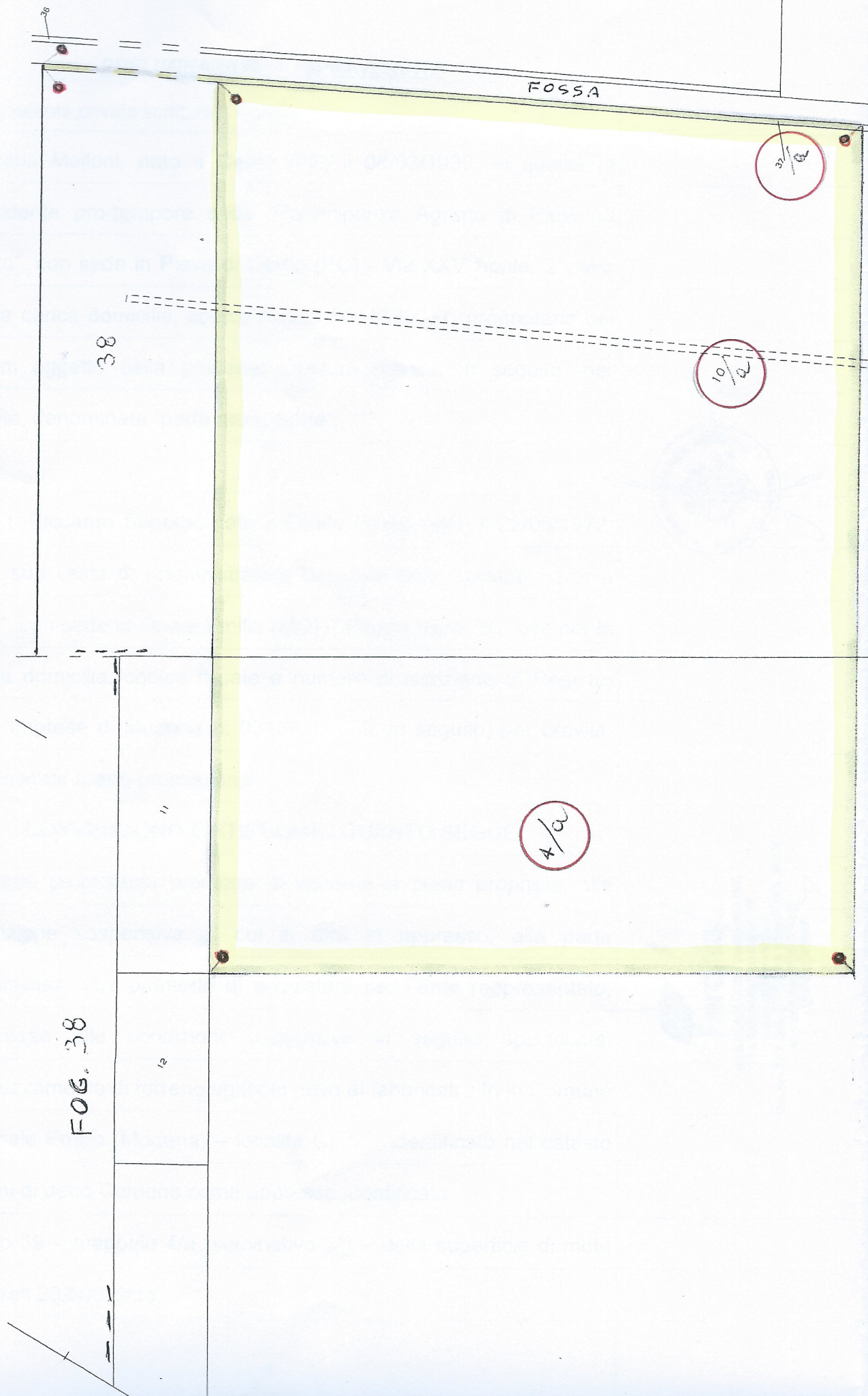


Feronia s.r.l.

P.zza G. Verdi, 6 - 41034 Finale Emilia (Mo)
Tel. 0535.911985 - Fax 0535.911196
E-mail: info@feronia.it
Cap. Soc. 2.430.000 i.v. - C.C.I.A.A. Modena R.E.A. 363725
Reg. delle Impr. 03158250369
C.F. e I.V.A. 03158250369

Estratti parziali delle mappe catastali Fog. 39 e Fog. 40.

Scala: 1/2000



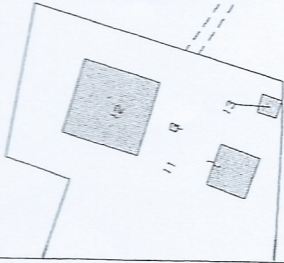
VIGARANA

b

b

FOG. 40

Fornace



FOG. 39

Pieve di Cento, li _____

La parte promittente

Partecipanza Agraria di Pieve di Cento

Il Presidente



La parte promissaria

Feronia S.r.l.

Amministratore Delegato



Feronia S.r.l.
Piazza G. Verdi, 6 - 41034 Finale Emilia (Mo)
Tel. 0536.91985 - Fax 0536.91196
E-mail: info@feronia.mo.it
Cap. Soc. 2.430.000 i.v. - C.S.L.A. Modena R.E.A. 363725
Reg. delle Imp. 03158240369
C.F. e I.V.A. 03158240369