



CONTRATTO DI LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE

AL 3071030206

DOCUMENTO DI SINTESI N. 2

LEASING
IMMOBILIARE

Concedente: BANCA AGRILEASING S.P.A.

Utilizzatore: ECO - RECUPERI S.R.L.

Beni/Venditori:

Descrizione Bene: IMMOBILE SITO IN SOLAROLO VIA MARTIRI DI FELSIO 19
Fornitore: S.TE.P.RA. SOCIETA' CONSORTILE MISTA A R.L.

Descrizione Bene: IMMOBILE SITO IN SOLAROLO FG. 18 PART. 823 SUB 2
Fornitore: S.TE.P.RA. SOCIETA' CONSORTILE MISTA A R.L.

Durata e decorrenza della locazione finanziaria: n. 180 mesi, decorrenti dal 01/07/2007.

Condizioni economiche della locazione finanziaria

Il corrispettivo della locazione finanziaria è espresso in canoni, il cui ammontare è funzione - fra gli altri - della struttura dell'operazione intesa in termini di costo di acquisto originario del bene, quota eventualmente versata alla stipula, durata della locazione, prezzo dell'opzione finale, periodicità dei pagamenti, del grado di rischio, di onerosità e complessità dell'operazione. Il parametro di riferimento individuato dalla Banca d'Italia per misurare l'onerosità di questo flusso di pagamenti è il "tasso leasing dell'operazione", definito come: "il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto delle imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione finale di acquisto (al netto delle imposte) contrattualmente previsti. Per i canoni comprensivi dei corrispettivi per servizi accessori di natura non finanziaria o assicurativa andrà 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 STANDARD di 365 gg. composto di periodi (mesi, bimestri, trimestri o semestri) tutti eguali fra di loro, avendo convenzionalmente assunto come origine dei tempi per l'attualizzazione del flusso la data di inizio decorrenza stabilita in contratto. Poiché al momento della stipula di norma né il cliente, né la Concedente sono in grado di prevedere a quale data verrà effettuata la consegna del bene e pertanto a quali date matureranno effettivamente gli impegni di pagamento dei canoni periodici, in analogia a quanto stabilito per la rilevazione del TEG ai fini dell'usura, il calcolo del "tasso leasing" è stato effettuato ipotizzando la coincidenza fra data di stipula e data di messa in decorrenza. In sostanza, la data di stipula è quella da scegliere quale data-origine dell'asse dei tempi lungo il quale effettuare i conteggi di attualizzazione del tasso interno al contratto così come definito dalle Istruzioni della Banca d'Italia. Parimenti, nel caso di contratti indicizzati, l'importo dei canoni da attualizzare è stato assunto pari a quello previsto in sede di stipula indipendentemente dalle eventuali variazioni o conguagli che, a consuntivo, questi ultimi subiranno durante la vita contrattuale in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione contrattualmente concordato.

Il "tasso leasing" (nominale) applicato sul presente contratto è pari a 3,42% (giusta la delibera CICR. 4.3.2003-Istruzioni della Banca d'Italia 25/07/2003)

BANCA AGRILEASING S.P.A. - un Procuratore

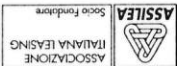
Timbro e firma dell'utilizzatore

01/07/2007
Scoperto contratto → da 1 contratto
interfatto a Lida a 2 contratti interattivi
a Lida
01/10/2007 Relazione 1 contratto a Eco-Recuperi

Numero Verde 800-525454

www.agrileasing.it

BANCA AGRILEASING S.P.A. CON SEDE IN ROMA, VIA LUCREZIA ROMANA N. 41/47, CAPITALE SOCIALE EURO 235.265.750,00 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 02820100580, REA N. 417224, PARTITA IVA 01122141003, ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE DI CUI ALL'ART. 13 D.LGS. 385/93 AL N. 5405, CODICE ABI 3123.7, SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI ICCREA HOLDING S.P.A. - ROMA, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 01294700586



Prezzo previsto di acquisto: Euro 1.067.640,54 oltre I.V.A.

Spese apertura e perfezionamento pratica: Euro 1.000,00 oltre I.V.A.

Spese d'incasso: Euro 6,00 oltre I.V.A.

Spese per comunicazione ex art. 119 T.U.B.: Euro 20,00 oltre I.V.A.

Corrispettivo opzione (cfr. art. 6 Contratto di locazione finanziaria): Euro 213.528,11 oltre I.V.A.

Interessi di mora (cfr. art. 8 Contratto di locazione finanziaria): senza necessità di intimazione sarà dovuto l'interesse moratorio pattuito in 8 punti oltre EURIBOR vigente alle singole inadempienze. Laddove questo risultasse superiore al tasso soglia previsto dal combinato disposto, di cui all'art. 644 C.P. e art. 2 punto 4 L. 108/1996, all'epoca vigente, al suddetto titolo sarà applicato quest'ultimo tasso.

Spesa chiusura pratica: Euro 780,00

258,23 oltre I.V.A.

Tasso di attualizzazione (cfr. art. 16 e 19 Contratto di locazione finanziaria): EURIBOR vigente alla data di sottoscrizione del presente atto meno 1,6 punti.

Corrispettivo e coordinate bancarie (cfr. art. 4 Contratto di locazione finanziaria): Il corrispettivo della locazione finanziaria viene ridefinito e pattuito in Euro 1.192.309,94 oltre I.V.A. a far tempo dal canone scadente il da corrispondersi come di seguito indicato:

Un primo canone di euro 28.711,94 oltre imposte;

N. 59 canoni con periodicità trimestrale di euro 19.722,00 oltre imposte a valore sul periodo dal 01/10/2007 al 30/06/2022;

L'utilizzatore versa inoltre l'importo di Euro oltre IVA a titolo di contributo spese.

Banca d'appoggio RID/RI.BA : CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE E IMOLESE SCARL - ABI/CAB (08542 - 23707) - Agenzia FAENZA - SAN ROCCO.

Sollecito all'adempimento delle obbligazioni: Non superiori a Euro 30 oltre I.V.A.

Spese di rogito: A carico dell'utilizzatore.

Spese per recupero bene/crediti: Laddove presenti a carico dell'utilizzatore.

Interventi assicurativi: Euro 50 oltre I.V.A.

Spese per variazioni amministrative: Non superiori a Euro 520 oltre I.V.A.

Formitura a richiesta del cliente di documentazione varia (dichiarazioni, atti notori, duplicati, liberatorie, ecc): Non inferiore a Euro 10 e non superiori a Euro 60 oltre I.V.A.

Invio comunicazione documenti: Secondo le tariffe postali in vigore.

Perizia tecnico-legale: Al costo.

Polizze Assicurative:

- Polizza I.C.E. immobili costruiti: 1,3% del valore bene

- Polizza C.A.R. (Contractors All Risk) Immobili da costruire: 1% dell'importo delle opere.

Indicizzazione e suo regolamento (Allegato A): Il corrispettivo di locazione finanziaria è indicizzato come segue: parametro:

EURIBOR 3 M.L.; tasso di riferimento: 2,15%; rilevamento variazioni del parametro: Il parametro utilizzato verrà rilevato sul

quotidiano SOLE 24 ORE (fonte: ATIC) per ogni periodo di adeguamento e ricalcolato come segue: MEDIA DEI VALORI MEDI

MENSILI arrotondata allo 0,25 di punto superiore; adeguamenti: al termine di ogni semestre contrattuale ed eventualmente, al

momento di esercizio dell'opzione; tabella coefficienti: 1° periodo 0,26202 - 2° periodo 0,12824 - 3° periodo 0,12542 - 4° periodo

0,12255 - 5° periodo 0,11964 - 6° periodo 0,11667 - 7° periodo 0,11365 - 8° periodo 0,11058 - 9° periodo 0,10746 - 10° periodo

0,10428 - 11° periodo 0,10105 - 12° periodo 0,09777 - 13° periodo 0,09442 - 14° periodo 0,09102 - 15° periodo 0,08757 - 16° periodo

0,08405 - 17° periodo 0,08047 - 18° periodo 0,07683 - 19° periodo 0,07313 - 20° periodo 0,06936 - 21° periodo 0,06553 - 22° periodo

0,06164 - 23° periodo 0,05768 - 24° periodo 0,05364 - 25° periodo 0,04954 - 26° periodo 0,04537 - 27° periodo 0,04113 - 28° periodo

0,03682 - 29° periodo 0,03243 - 30° periodo 0,02796; conguaglio: corrisponderà al risultato ottenuto sommando gli importi pagati a

titolo di canone nel periodo (partendo dal primo giorno del mese di decorrenza del contratto: escluso quindi quanto anticipato in sede di

perfezionamento dell'operazione) moltiplicato per la differenza tra il valore assunto dal parametro ed il tasso di riferimento sopra indicati;

talpe prodotto sarà poi ulteriormente moltiplicato per il rispettivo coefficiente, come da tabella sopra riportata. Qualora il parametro

risultasse inferiore al 1,934, non si procederà a conguaglio alcuno oltre tale soglia.

Qualora i conguagli superassero l'importo di Euro 25,00, a favore dell'utilizzatore o a favore del Concedente, entro 30 gg. dalla

scadenza del periodo saranno emesse rispettivamente nota di credito con avviso di pagamento ovvero fattura di addebito. Il mancato o

ritardato pagamento di quest'ultima entro 15 gg. dalla sua emissione sarà regolato giusta le previsioni pattite in tema di mora e

inadempimento. Nella soprariportata ipotesi di emissione di nota di credito sarà riaddebitato il costo per il calcolo dell'indicizzazione pari

a Euro 10,00.

BANCA AGRILEASING S.P.A. - un Procuratore

Timbro e firma dell'utilizzatore



Numero Verde 800-525454

BANCA AGRILEASING S.P.A. CON SEDE IN ROMA, VIA LUCREZIA ROMANA N. 41/47, CAPITALE SOCIALE EURO 235.265.750,00 INTERAMENTE VERSATO, ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 02820100580, REA N. 417224, PARTITA IVA 01122141003, ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE DI CUI ALL'ART. 13 D.LGS. 385/93 AL N. 5405, CODICE ABI 3123.7, SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI ICCREA HOLDING S.P.A. - ROMA, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 01294700586

www.agrileasing.it

Principali clausole contrattuali caratterizzanti la locazione finanziaria immobiliare

Causa finanziaria - Già nelle Premesse sono evidenziati i motivi della causa del contratto e regime applicabile (esclusione dell'applicabilità di norme riferite a negozi diversi, quali ad esempio la vendita o la locazione); viene parimenti evidenziato il regime delle responsabilità del locatario e del locatore, in capo al Concedente solo del locatore, in capo al Concedente solo del locatore.

Consegna - Ne sono fissati termini e modalità; con particolare riferimento a situazioni di nuova costruzione e/o ristrutturazione.

Obbligo di pagamento con giusta valuta - Mora - Il ritardo nell'esecuzione dei pagamenti alle date previste in contratto da parte del locatore, determinerà a suo carico l'applicazione di interessi di mora nella misura indicata, senza necessità di specifica intimazione; in caso di ritardi ripetitivi, il Concedente è autorizzato a far intervenire, con spese a carico del locatore, società terze specializzate per il recupero crediti, fatta salva la possibilità di risolvere la locazione finanziaria per inadempimento del locatore medesimo.

Esenzione di responsabilità del Concedente - Legittimazione ad agire del locatore - In quanto intermediario finanziario il Concedente è esonerato da tutte le responsabilità che riguardano il bene, i cui rischi sono, pertanto, assunti dal locatore, il quale ha diritto di far valere le proprie ragioni agendo direttamente nei confronti del venditore e/o appaltatore, comunque senza interrompere o sospendere il pagamento del corrispettivo della locazione finanziaria.

Maggiori o minori esborsi per qualsiasi causa - Il corrispettivo della locazione finanziaria viene variato, in più o in meno, in relazione all'esborso definitivo del Concedente per l'acquisto e/o costruzione. Il locatore riconosce che con la consegna del bene il Concedente ha adempiuto alla sua obbligazione e che ogni ulteriore attività o pagamento a questi richiesti (ad esempio: tasse, imposte), non rientra nel corrispettivo: conseguentemente rimarranno a carico del locatore gli eventuali correlativi oneri.

Utilizzo, manutenzione, addizionali - Vengono fissate le regole di utilizzo, di custodia, di manutenzione, anche straordinaria, del bene, il divieto di innovazioni o altri interventi senza autorizzazione preventiva del Concedente, dal quale nulla sarà comunque dovuto per eventuali addizionali del locatore.

Obbligo di assicurazione - Il locatore ha l'obbligo di effettuare le assicurazioni previste in contratto, anche per l'eventuale fase della costruzione se curata direttamente, eventualmente usufruendo dei servizi offerti dal Concedente. Le polizze dovranno rispettare le specifiche indicate, con clausola di vincolo a favore del Concedente.

Perdita e deterioramenti - Qualora i beni dovessero andare totalmente perduti, il locatore dovrà risarcire il Concedente del danno determinato in contratto; nel caso di sinistri parziali, sarà tenuto al ripristino, senza riduzioni o sospensioni del pagamento del canone. In ogni caso, qualora in regola con i previsti pagamenti, il locatore avrà diritto a ricevere l'indennizzo assicurativo eventualmente liquidato.

Divieto di cessione del contratto - Il locatore non potrà cedere il contratto di locazione finanziaria, né locare o cedere in comodato o sotto qualsiasi forma, anche parzialmente, il bene a terzi, senza il preventivo consenso del Concedente, il quale, di contro, è autorizzato a cedere i diritti derivanti dal contratto, nonché quelli assicurativi.

Obbligo di restituzione - Laddove al termine della locazione finanziaria non intendesse esercitare l'opzione di acquisto al prezzo fissato, il locatore dovrà immediatamente riconsegnare il bene al Concedente.

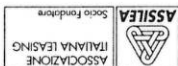
Clausola risolutiva espressa - Il locatore, inadempiendo all'obbligo di locazione finanziaria, restituisce comunque nella facoltà del Concedente di procedere con diffida dare luogo alla risoluzione di diritto della locazione finanziaria, restando comunque in capo al locatore la responsabilità di provvedere con diffida ad adempiere. Nel caso in cui la risoluzione interveniva dopo la consegna del bene, il locatore sarà tenuto alla sua immediata riconsegna oltre al pagamento della penale di risoluzione. Nel caso in cui la consegna del bene non sia ancora intervenuta, il locatore è comunque obbligato a rimborsare al Concedente qualsiasi spesa effettuata, fatto salvo il maggior danno. Eventuali anticipi dell' locatore potranno essere trattenuti dal Concedente in compensazione.

Obbligo di informativa - elezione di domicilio - Il locatore elegge domicilio presso la sede indicata in contratto, obbligandosi altresì a comunicare al Concedente ogni sopravvenuta sua modifica sociale, anche se resa pubblica a termini di legge, nonché qualsiasi altra variazione soggettiva di quanto comunicato in sede di perfezionamento del contratto.

Foro competente - Ogni controversia relativa alla interpretazione, esecuzione o risoluzione del contratto di locazione finanziaria è demandata alla competenza esclusiva del Foro di Roma.

BANCA AGRILEASING S.P.A. - un Procuratore

Timbro e firma dell'utilizzatore



Numero Verde 800-525454

BANCA AGRILEASING S.P.A. CON SEDE IN ROMA, VIA LUCREZIA ROMANA N. 41/47, CAPITALE SOCIALE EURO 235.265.750,00 INTERAMENTE VERSATO. ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 02820100580. REA N. 417224. PARTITA IVA 01122141003. ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE DI CUI ALL'ART. 13 D.LGS. 385/93 AL N. 5405. CODICE ABI 31237. SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI ICCREA HOLDING S.P.A. - ROMA, ISCRITTA NEL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA CODICE FISCALE 01294700586

www.agrileasing.it