

AL COMUNE DI VERONA  
Settore Pianificazione Territoriale  
Via Pallone n. 9  
37121 - VERONA

**Oggetto:** *Accordo di Pianificazione Scheda Norma 405 – Comune di Verona foglio 265 particella 29 – Accordo di Pianificazione sottoscritto il 23 aprile 2013*

**Precisazione e richiesta di ripianificazione**

In data 27 maggio 2016, con atto di compravendita rep. [REDACTED], stipulato innanzi al notaio Pierluigi Scalamogna in Abbiategrasso, la sottoscritta VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L., con sede in [REDACTED] Codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 08218800962, REA numero [REDACTED] ha acquisito da DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H. la piena proprietà dell'edificio (l'“**Immobile**”) con annesso piazzale destinato all'accesso e alla sosta di veicoli (i “**Posti Auto**”), siti in Verona, Piazzale XXV Aprile, aventi una superficie complessiva, rispettivamente, di 1.401 mq e 1.808 mq. e la piena proprietà di tutti i crediti e diritti edificatori relativi all'Immobile, acquistati da DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H., in data 23 aprile 2013 dal Comune di Verona e dal Polo Fieristico Veronese S.p.a., derivanti dagli atti notarili stipulati dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rispettivamente, rep. [REDACTED] 3 [REDACTED], trascritti presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, rispettivamente, ai numeri [REDACTED] P.G. 1112/13 [REDACTED], come risultanti dal certificato di credito edilizio PG 151329, rilasciato dal Comune di Verona in data 19 maggio 2016, necessari per dare esecuzione all'accordo di pianificazione (l'“**Accordo di Pianificazione**”), stipulato tra DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H. e il Comune di Verona, il 23 aprile 2013, ex art. 6 della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rep. 138178, racc. 35596, trascritto presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, al n. [REDACTED] P.G. 1112/13 [REDACTED]; il tutto come meglio precisato nell'atto di compravendita qui accluso quale Allegato 1.

Il 24 giugno 2016 VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L. ha saldato anticipatamente tutti gli importi ancora dovuti da DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H. al Comune di Verona e al Polo Fieristico Veronese S.p.a. rispettivamente sia per il contributo di sostenibilità che per l'acquisto dei suddetti crediti e diritti edificatori.

Ai sensi dell'Accordo di Pianificazione, l'Immobile è soggetto alla disciplina urbanistica prevista dalla Scheda Norma 405.

In data 23 febbraio 2015 DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H. ha richiesto al Comune di Verona di inserire nella redigenda Variante al Piano di Intervento di Verona anche i Posti Auto identificati al Catasto Fabbricati al foglio 265, particella 82 e al Catasto Terreni, Sezione di Verona sud, come segue: foglio 265, particella 79, giard pub, Ha 0.00.37; foglio 265, particella 80, giard pub, Ha 00.03.29; foglio 265, particella 81, giard pub, Ha 00.01.09.

1  
[Handwritten signature]

Con la presente la sottoscritta VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L., nel confermare e rinnovare la suddetta richiesta di variante presentata in data 23 febbraio 2015 da DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H., precisa con la bozza di nuova Scheda Norma 405, qui acclusa quale Allegato 2, le nuove carature urbanistiche compatibili con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio vigente in materia di dimensionamento.

Si precisa inoltre che la bozza di Scheda Norma 405, in Allegato 2, rappresenta un perimetro che comprende sia la Scheda Norma 405 vigente, che l'area adiacente consentendo nel contempo l'attuazione della Scheda Norma 405 secondo le modalità ed obblighi previsti, indipendentemente dagli esiti della presente richiesta.

Le motivazioni della richiesta di ampliamento derivano dalla necessità di dimensionamento minimo per una moderna struttura turistico ricettiva secondo standard di qualità, efficienza di servizio ed economicità; la struttura dimensionata secondo le previsioni della Scheda Norma 405 in bozza, qui acclusa quale Allegato 2, consentirà di realizzare circa 130 camere ed adeguate zone di ospitalità comune secondo un format adeguato ad alberghi interni ad HUB di mobilità come la Stazione Porta Nuova.

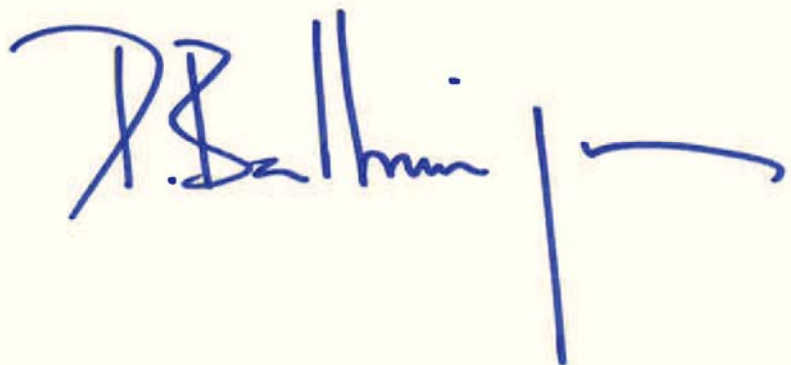
Allegato 1    Copia del contratto di compravendita

Allegato 2    Bozza nuova Scheda Norma 405

Distinti saluti

Verona, 10 ottobre 2016

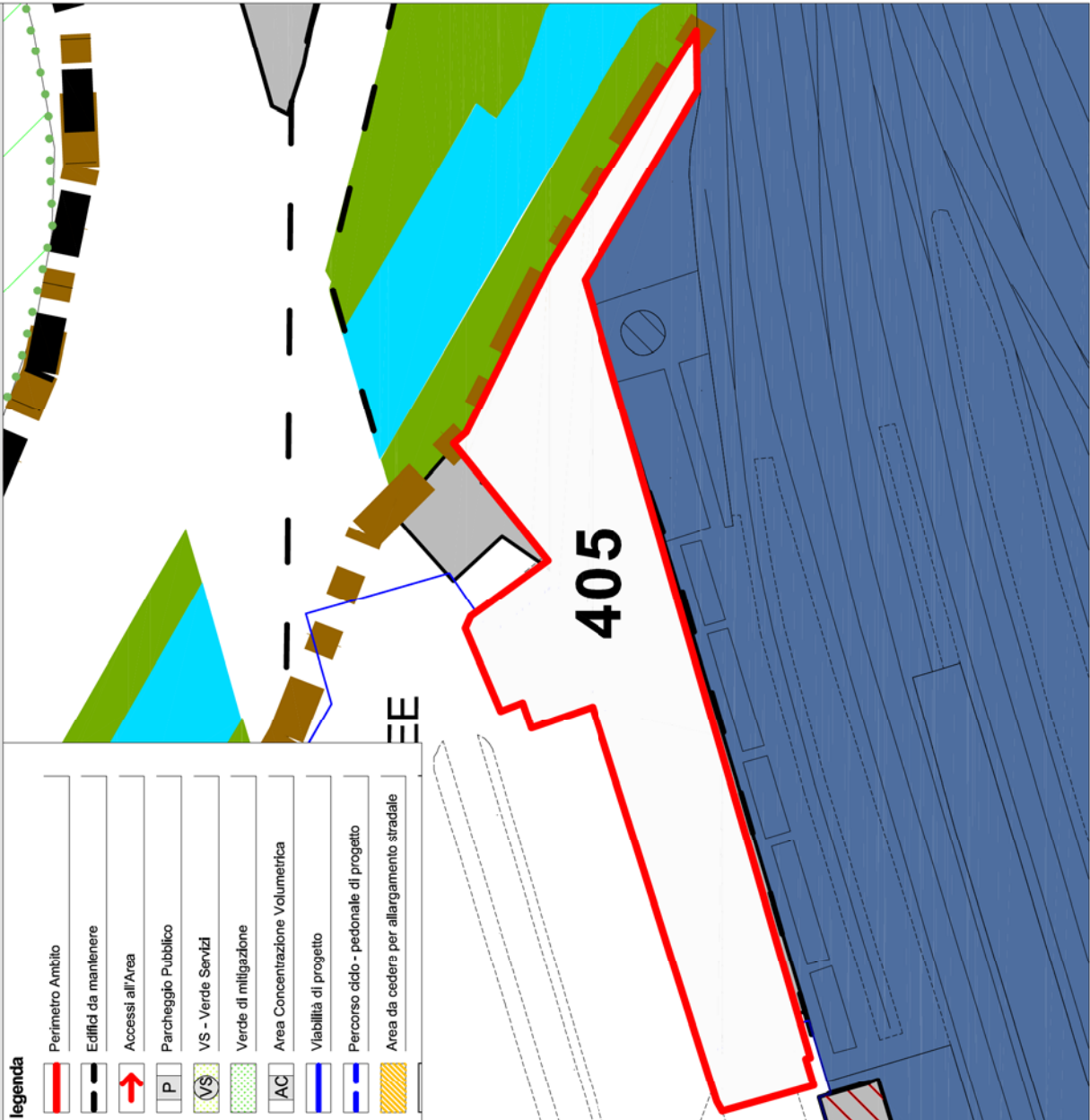
Vastint Hospitality Italy S.r.l.



SCHEMA PROGETTUALE

legenda

- Perimetro Ambito
- Edifici da mantenere
- Accessi all'Area
- Parcheggio Pubblico
- VS - Verde Servizi
- Verde di mitigazione
- Area Concentrazione Volumetrica
- Viabilità di progetto
- Percorso ciclo - pedonale di progetto
- Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

|                                            |          |
|--------------------------------------------|----------|
| ST                                         | 3.308 mq |
| Classe Perequativa                         | n° 8     |
| U1 - Abitativi                             | 0 mq     |
| U2 - Commerciali                           | 0 mq     |
| U3 - Terziari                              | 0 mq     |
| U4 - Turistici, ricettivi congressuali     | 3.065 mq |
| U5 - Produttivi e manifatturieri           | 0 mq     |
| U - altro (specificare cest. uso proposta) | 0 mq     |
| SUL TOTALE ATTRIBUITA*                     | 3.065 mq |
| N. Piani Fuori Terra                       | max n. 5 |
| VS                                         | min. 50% |

\* 1.800 mq provengono dalla precedente scheda norma 405 stipulata con atto del 23.04.2013 rep.138178 racc. 35596

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato ☒

PUA ☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONI

1. Le sistemazioni esterne dovranno conformarsi con le previsioni del progetto "Grandi Stazioni".
2. La presente scheda norma ingloba e conferma le previsioni della precedente scheda norma 405 oggetto di accordo stipulato con atto del 23.04.2013 rep. 138178 racc. 35596.  
Fino alla stipula del nuovo accordo rimane comunque vigente quello sopracitato e ne è consentita l'attuazione con le modalità e le garanzie in esso contenute.



PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 4 REPERTORIO 405

SCHEDA NORMA

**PIERLUIGI SCALAMOGNA  
NOTAIO**

20122 MILANO - Corso Vittorio Emanuele II, 30  
Tel. 02 89012127 - Fax 02 86451868  
20081 ABBATEGRASSO - Galleria Europa, 4  
Tel. 0294969621 - Fax 0294965838

Registrato all' Agenzia  
delle Entrate  
di Milano 4

il 6910000016

N. [redacted] ertorio  
N. [redacted] polta  
del 27 maggio 2016

File No. [redacted] 31073  
Record No. [redacted]  
dated 27 May 2016 Serie 1T  
Esatti Euro 52654,00

**CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Con la presente scrittura privata da conservarsi negli atti del Notaio che ne autenticcherà le sottoscrizioni, tra le Società:

- **"DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. - G.m.b.H."** con sede in Milano, Foro Buonaparte, 71 Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 80000440216, Partiva IVA 01618670218, con capitale sociale di euro [redacted] (tremilionitrecentomila) interamente versato, (di seguito indicata anche come **"Parte Venditrice"**), in persona del Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante signor DALLE NOGARE Antonio, nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale;

e

- **"VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L."**, società unipersonale, direzione e coordinamento di Vastint Hospitality Holding BV, ai sensi dell'art. 2497bis del codice civile, con sede [redacted] dice fiscale, Partita IVA e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 08218800962, REA di Milano numero 2010357, Capitale Sociale di Euro [redacted] interamente versato, in persona del Vicepresidente signor BALTRAMIEJUNAS Marius, nato a [redacted] e del procuratore speciale signor LAINER Christian, nato a [redacted] entrambi domiciliati per la carica in Amsterdam (Paesi Bassi), Hettenheuvelweg 51, muniti degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione, in data 25 maggio 2016 e della procura speciale rilasciata con atto autenticato nelle sottoscrizioni in data 26 maggio 2016 da Paulus Hendrikus Boltz sostituto del Notaio Philippe Huib Ferdinand König di Rotterdam (Olanda), legalizzata a mezzo di apostille in pari data al n. HA RP16/3475, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera

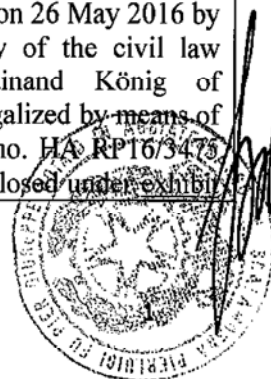
**DEED OF SALE AND PURCHASE**

By this private deed to be kept with the deeds of the Civil Law Notary who will authenticate the relevant signatures, between the Companies:

- **"DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. - G.m.b.H."** with registered office in Milan, Foro Buonaparte, 71, tax code and no. of registration with the Companies' Registry of Milan 80000440216, VAT no. 01618670218, corporate capital of Eur [redacted] (three millions three hundred thousand), fully paid-in (hereinafter, the **"Seller"**), represented by the Chairman of the Board of Directors and legal representative Mr. DALLE NOGARE Antonio, [redacted] with address for service at the company's registered office, duly empowered pursuant to the by-laws of the company;

and

- **"VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L."**, a company with a sole shareholder, under the direction and coordination of Vastint Hospitality Holding BV, pursuant to article 2497bis of the civil code, with [redacted] tax code, VAT no. and number of registration at the Companies' Registry of Milan 08218800962, REA of Milan No. 2010357, share capital Euro [redacted], fully paid-in, hereby represented by the Deputy Chairman Mr. BALTRAMIEJUNAS Marius, born [redacted] and by the special attorney-in-fact Mr. LAINER Christian, born [redacted] both of whom with address for service in Amsterdam (Netherlands), Hettenheuvelweg 51, duly empowered pursuant to resolution of the Board of Directors, dated 25 May 2016 and pursuant to the special power of attorney by means of deed authenticated on 26 May 2016 by Paulus Hendrikus Boltz deputy of the civil law Notary Philippe Huib Ferdinand König of Rotterdam (The Netherlands), legalized by means of apostille on the aforesaid date no. HA RP16/3475, an original copy of which is enclosed under exhibit



**"A"** (di seguito indicata anche come **"Parte Acquirente"**);

La Parte Venditrice e la Parte Acquirente, singolarmente, la **"Parte"** e, congiuntamente le **"Parti"**.

#### PREMESSO CHE

a) la Parte Venditrice è proprietaria di un edificio ad uso uffici con parcheggio (l'**"Immobile"**), con annesso piazzale destinato all'accesso e alla sosta di veicoli (i **"Posti Auto"**), siti in Verona, Piazzale XXV Aprile, meglio identificati all'art. 1 che segue, aventi una superficie complessiva, rispettivamente, di 1.401 mq e 1.808 mq.;

b) ai sensi dell'accordo di pianificazione (**"Accordo di Pianificazione"**) stipulato tra la Parte Venditrice e il Comune di Verona, il 23 aprile 2013, ex art. 6 della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rep. 138178, racc. 35596, trascritto presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, ai n.ri 17821 R.G./11848 R.P., l'Immobile è soggetto alla disciplina urbanistica prevista dalla Scheda Norma n. 405, inserita nel Piano degli Interventi di Verona, che prevede per l'area una destinazione alberghiera (compresa nella destinazione U4/Turistica ricettiva congressuale), con i seguenti parametri: tre piani fuori terra e 1.800 mq. di SUL (i.e. mq considerati misurando dall'esterno dell'edificio, dai muri), corrispondente a circa 64 (sessantaquattro camere);

c) il 23 aprile 2013 la Parte Venditrice ha acquistato dal Comune di Verona e dal Polo Fieristico Veronese S.p.a. (il **"Polo Fieristico Veronese"**) i crediti edilizi e i diritti edificatori mancanti (i **"Crediti e Diritti Edificatori"**), necessari per dare esecuzione all'Accordo di Pianificazione, con atti notarili stipulati dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rispettivamente, rep. 138177, racc. 35595, e rep. 138176, racc. 35594, trascritti presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, rispettivamente ai numeri 17820 R.G./11847 R.P. e 17819 R.G./11846 R.P.;

d) l'Accordo di Pianificazione deve essere eseguito con un permesso di costruire convenzionato (il **"Permesso di Costruire Convenzionato"**) (atto unilaterale d'obbligo o convenzione, a seconda del caso), con il Comune di Verona entro il 23 dicembre 2016 (la **"Data di**

**"A"** hereto (hereinafter also referred to as the **"Purchaser"**);

The Seller and the Purchaser, individually, the **"Party"** and, jointly, the **"Parties"**.

#### WHEREAS

a) the Seller is the owner of an existing building intended for offices use with parking (the **"Property"**), with appurtenant adjacent service area intended for the access and parking of vehicles (the **"Parking Lots"**), located in Verona, Piazzale XXV Aprile, better identified under art. 1 below, corresponding to a total surface, respectively, of 1,401 sq.m and 1,808 sq.m;

b) according to the zoning agreement (**"Zoning Agreement"**) executed between the Seller and the Municipality of Verona, on 23 April 2013, pursuant to art. 6 of the regional law no. 11 of 23 April 2004, notarized by notary Vincenzo Quarantino, in Verona, notarial registry nos. 138178 / 35596, registered with the Land Registry of Verona, on 22 May 2013, under nos. 17821 R.G./11848 R.P., the Property is subject to the zoning regulations set forth under Schedule Regulation no. 405, included in the Plan of Interventions (*Piano di Intervento*) of Verona, which provides that the area allows hospitality zoning intended use (included in the so-called *U4-Turistica ricettiva congressuale* use), with the following parameters: three aboveground floors and 1,800 sq.m. of SUL (i.e. sq.m considering a measure from the outside of building, from walls), corresponding to approximately 64 (sixty-four) rooms;

c) on 23 April 2013 the Seller acquired from the Municipality of Verona and from Polo Fieristico Veronese S.p.a. (the **"Polo Fieristico Veronese"**) the missing building credits and building rights (the **"Building Credits and Rights"**), necessary to implement the Zoning Agreement by means of notarial deeds, notarized by notary Vincenzo Quarantino in Verona, notarial registry nos., respectively, 138177/35595, and 138176/35594, registered with the Land Registry of Verona, on 22 May 2013, respectively, under nos. 17820 R.G./11847 R.P., and under nos. 17819 R.G./11846 R.P.;

d) the Zoning Agreement shall be implemented by the execution of a building agreement (**"Building Agreement"**), (unilateral or bilateral, as the case may be), with the Municipality of Verona by 23

**Scadenza**”), che disciplinerà anche gli standard urbanistici relativi all’area;

e) in base alla normativa nazionale e regionale del cd. “Piano Casa”, la Parte Venditrice ha predisposto uno studio preliminare (lo “**Studio Preliminare**”), con il supporto dell’arch. Paolo Richelli, già discusso con il Comune di Verona, in base al quale i predetti 1.800 mq di SUL, assentiti con l’Accordo di Pianificazione, possono essere sfruttati con una maggiorazione del 70% della SUL senza modificare la disciplina urbanistica dell’area. In base allo Studio Preliminare, in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, è possibile, ragionevolmente, fare istanza per un permesso di costruire che consenta la costruzione di un albergo di circa 100 (cento) stanze [invece delle circa 64 (sessantaquattro) stanze assentite dall’Accordo di Pianificazione];

f) in aggiunta a quanto sopra, a seguito dell’acquisto dei Posti Auto, in data 23 febbraio 2015 la Parte Venditrice ha richiesto una variante al Piano di Intervento di Verona (la “**Variante**”) che consenta il trasferimento della volumetria relativa ai Posti Auto all’Immobile, con la sottoscrizione di un nuovo accordo di pianificazione con il Comune di Verona, ai sensi dell’art. 6 della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, con riconoscimento di una ulteriore SUL di 1.265 mq, che consentirebbe un possibile ampliamento dell’albergo di ulteriori 41 (quarantuno) camere circa, fino ad un numero complessivo di camere di circa 141 (centoquarantuno). Una risposta alla richiesta di Variante è, ragionevolmente, attesa nel 2017;

g) in base allo Studio Preliminare, è ragionevole ritenere che in sede di Permesso di Costruire Convenzionato, entro la Data di Scadenza, sia possibile richiedere un permesso di costruire che consenta la costruzione di un albergo di circa 100 (cento) camere e, che, a fronte del possibile ottenimento del permesso di costruire, in caso di esito positivo della procedura di Variante, sarebbe possibile ottenere l’assenso ad un ampliamento dell’albergo per ulteriori 41 (quarantuno) camere, per un numero complessivo di camere di circa 141 (centoquarantuno);

h) l’Immobile è attualmente occupato da Italferr S.p.a. (“**Italferr**”), in base a un contratto di locazione (il “**Contratto di Locazione relativo all’Immobile**”) stipulato il 6 novembre 2000 tra Italferr, in qualità di conduttore, e il precedente proprietario dell’Immobile (Metropolis S.p.a.), in qualità di locatore, per il quale la Parte Venditrice

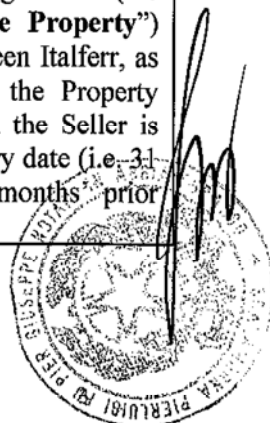
December 2016 (the “**Deadline**”), which shall also regulate the zoning standards relating to the area;

e) pursuant to the national and regional regulations so called “Piano Casa”, the Seller prepared a preliminary study (the “**Preliminary Study**”), with the advice of architect Paolo Richelli, already discussed with the Municipality of Verona, whereby the aforesaid 1,800 sq.m of SUL, allowed by the Zoning Agreement, can be implemented of a percentage of 70% of the SUL without changing the zoning regulations of the area. Based on the Preliminary Study, reasonably, under the Building Agreement, it is possible to apply for a building permit allowing the construction of a hotel of approximately 100 (one hundred) rooms [instead of the approximately 64 (sixty-four) rooms authorised pursuant to the Zoning Agreement];

f) in addition to the above, further to the purchase of the Parking Lots, on 23 February 2015, the Seller applied for a variant to the Plan of Intervention (*Piano di Intervento*) of Verona (the “**Variant**”) allowing the transfer of the volume rights relating to the Parking Lots to the Property, by means of the execution of a new zoning agreement with the Municipality of Verona, pursuant to art. 6 of the regional law no. 11 of 23 April 2004, obtaining an additional 1,265 sq.m of SUL, allowing a possible extension of the hotel of approximately additional 41 (forty-one) rooms, up to a total number of rooms of approximately 141 (one hundred forty-one) rooms. A reply to the application for the Variant is, reasonably, expected in 2017;

g) based on the Preliminary Study, it is reasonable to assume that under the Building Agreement, it is possible to apply for a building permit allowing the construction of a hotel of approximately 100 (one hundred) rooms by the Deadline and, that further to the prospective obtainment of the building permit, in case of positive outcome of the Variant procedure, it would be possible to obtain the authorisation to an extension of the hotel up to approximately additional 41 (forty-one) rooms, for a total number of approximately 141 rooms;

h) the Property is currently occupied by Italferr S.p.a. (“**Italferr**”), based on a lease agreement (the “**Lease Agreement relating to the Property**”) executed on 6 November 2000 between Italferr, as lessee, and the previous owner of the Property (Metropolis S.p.a.), as lessor, which the Seller is entitled to terminate on the next expiry date (i.e. 31 December 2017), with at least six months’ prior notice;



ha diritto di inviare disdetta alla prossima data di scadenza (i.e. 31 dicembre 2017), con almeno sei mesi di preavviso;

i) i Posti Auto sono occupati da Maggiore Rent S.p.a., in qualità di conduttore, che ha locato dieci posti auto, in base al contratto di locazione (il **“Contratto di Locazione relativo ai Posti Auto”**) stipulato in data 24 giugno 2013 con la Parte Venditrice, in qualità di locatore, scadente il 30 giugno 2016, e rinnovabile, agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di un anno – e così di seguito – a meno che il locatore o il conduttore non manifestino la loro intenzione di non rinnovare il contratto di locazione, con preavviso di almeno un mese;

l) la Parte Acquirente è una società a responsabilità limitata costituita e regolata dal diritto italiano, che svolge la propria attività nei settori del *real estate* e dello sviluppo immobiliare, con specifica attenzione al settore alberghiero, che sta acquisendo immobili in Italia al fine di costruire e mettere in esercizio nuovi alberghi e ha manifestato il proprio interesse ad acquistare l’Immobile i Posti Auto e i Crediti e Diritti Edificatori per costruire sull’area un “Moxy hotel” (**“Moxy Hotel”**);

m) la Parte Acquirente ha condotto una due diligence legale e tecnica (la **“Due Diligence”**) sui documenti (i **“Documenti Esaminati”**) messi a disposizione dalla Parte Venditrice, elencati nel documento accluso al presente atto sotto la lettera **“B”**;

n) la Parte Venditrice si è detta disponibile a vendere alla Parte Acquirente – che si è detta disponibile ad acquistare – l’Immobile, i Posti Auto e i Crediti e Diritti Edificatori, come meglio descritti all’art. 1 che segue, ai termini e alle condizioni del presente contratto (il **“Contratto”**).

### TUTTO CIO’ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

#### ARTICOLO 1 OGGETTO

1.1 La società **“DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H.”**, come sopra rappresentata, vende alla società **“VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.”** che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprietà del fabbricato da cielo

i) the Parking Lots are occupied by Maggiore Rent S.p.a., as lessee, which leased ten parking lots, pursuant to the lease agreement (the **“Lease Agreement relating to the Parking Lots”**) executed on 24 June 2013, with the Seller, as lessor, expiring on 30 June 2016, and renewable at the same terms and conditions for an additional period of one year – and so on – unless either the lessor or the lessee state their intention not to renew the lease, with at least one months’ prior notice;

l) the Purchaser is a limited liability company established and organised under the laws of Italy, active within the real estate and development sectors, with a specific focus on hospitality field, which is in the process of acquiring properties in Italy for the purpose of building and operating thereon new hotels and expressed its interest in purchasing the Property, the Parking Lots and the Building Credits and Rights for building thereon a “Moxy hotel” (**“Moxy Hotel”**);

m) the Purchaser has carried out a legal and technical due diligence (the **“Due Diligence”**) on the documents (the **“Reviewed Documents”**) made available by the Seller, listed in exhibit “B” hereto.

n) the Seller intends to sell the Property, the Parking Lots and the Building and Credits Rights, as better described in art. 1 below, to the Purchaser – which intends to acquire – pursuant to the terms and conditions of this agreement (the **“Agreement”**);

### NOW, THEREFORE

the foregoing recitals being a substantive and integral part of this deed, the aforementioned parties hereby stipulate and agree as follows:

#### ARTICLE 1 SCOPE

1.1 The company **“DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H.”**, as represented above, hereby transfers and sells to the company **“VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.”** which, as represented above, hereby accepts and purchases

a sottoterra, ad uso uffici, della superficie complessiva di 1.401 mq., con parcheggio (l' "Immobile") con annesso adiacente piazzale, della superficie complessiva di circa 475 mq, destinato all'accesso e sosta di veicoli (i Posti Auto), legati in modo durevole al servizio, quale pertinenza del fabbricato oggetto della presente compravendita, ai sensi dell'art. 817 del codice civile italiano, come menzionato nelle premesse, siti nel Comune di Verona, Piazzale XXV Aprile n. 6, il tutto confinante con le particelle 76, 72, 78, 32 e 39. L'Immobile e il piazzale (Posti Auto) risultano censiti al Catasto del Comune di Verona, intestati alla Parte Venditrice, come segue:

**nel Catasto Fabbricati (l'Immobile):**

Foglio 265, particella 29, subalterno 1, Piazzale Venticinque Aprile n. 6, piano T-1, zona censuaria 3, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 54,5, superficie catastale mq. 1291, rendita Euro 28.006,17;

Foglio 265, particella 29, subalterno 2, Piazzale Venticinque Aprile n. 6, piano S1, zona censuaria 3, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 212, superficie catastale mq. 242, rendita Euro 908,76;

Foglio 265, particella 29, subalterno 3, Piazzale Venticinque Aprile n. 6, piano S1-T (bene comune non censibile);

Foglio 265, particella 82, Piazzale Venticinque Aprile, piano T, zona censuaria 3, categoria D/8, Rendita Euro 1.220,00 (parcheggio);

**nel Catasto Terreni (piazzale destinato all'accesso e sosta - Posti Auto), Sezione di Verona sud:**

Foglio 265, particella 79, giard pub, Ha 00.00.37;

Foglio 265, particella 80, giard pub, Ha 00.03.29;

Foglio 265, particella 81, giard pub, Ha 00.01.09.

Si precisa che:

- il terreno sul quale sorge l'Immobile è censito al Catasto Terreni del Comune di Verona (a Partita 1, privo di intestazione catastale), al Foglio 265, particella 29, Ente Urbano, Ha 00.14.01;

- il parcheggio distinto nel Catasto Fabbricati alla particella 82, è censito al Catasto Terreni del Comune di Verona (a Partita 1, privo di intestazione catastale) al Foglio 265, particella 82, Ente Urbano, Ha 00.13.33.

**1.2** La società "DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. - G.m.b.H.", come sopra rappresentata, vende alla società "VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed

the full title to the whole building, intended for offices use, of a total surface of 1,401 sq.m with parking (the Property) with appurtenant adjacent service area, of a total surface of approximately 475 sq. m., intended for the access and parking of vehicles (the Parking Lots), connected in an everlasting way with the service, as appurtenance to the building included in this sale and purchase, pursuant to art. 817 of the Italian civil code, as mentioned in the recitals, located in the Municipality of Verona, Piazzale XXV Aprile no. 6, all adjacent to parcels 76, 72, 78, 32 and 39.

The Property and the appurtenant area (the Parking Lots) result registered with the Cadastre of the Municipality of Verona, registered in the name of the Seller, as follows:

**with the Building Cadastre (the Property):**

Sheet 265, parcel 29, sub. 1, Piazzale Venticinque Aprile no. 6, floor T-1, cadastral zone 3, category A/10, class 2, rooms consistency 54,5, cadastral surface 1291 sq. m; cadastral income 28,006.17;

Sheet 265, parcel 29, sub. 2, Piazzale Venticinque Aprile no. 6, floor S1, cadastral zone 3, category C/6, class 5, consistency 212 sq.m, cadastral surface 242 sq. m, cadastral income Euro 908,76;

Sheet 265, parcel 29, sub. 3, Piazzale Venticinque Aprile no. 6, floor S1-T (common area not subject to classification);

Sheet 265, parcel 82, Piazzale Venticinque Aprile, floor T, cadastral zone 3, category D/8, cadastral income Euro 1,220.00 (parking);

**with the Land Cadastre (service area intended for the access and parking - Parking Lots)**

**Section of South Verona:**

Sheet 265, parcel 79, green area, Ha 00,00.37;

Sheet 265, parcel 80, green area, Ha 00,03.29;

Sheet 265, parcel 81, green area, Ha 00,01.09.

To be noted that:

- the land upon which the Property has been built is classified at the Land Cadastre of the Municipality of Verona (as entry 1, without cadastral header) under Sheet 265, parcel 29, Urban Entity, Ha 00,14.01;

- the parking is registered with the Building Cadastre under parcel 82, registered with the Land Registry of the Municipality of Verona (as entry 1, without cadastral header) under Sheet 265, parcel 82, Urban Entity, Ha 00,13.33.

**1.2** The Company "DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. - G.m.b.H.", as represented above, hereby transfers and sells to "VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L." which, as represented above,



acquista, la piena proprietà di tutti i Crediti e Diritti Edificatori, acquistati dalla Parte Venditrice, in data 23 aprile 2013, come menzionato nelle premesse di cui sopra, dal Comune di Verona e dal Polo Fieristico Veronese, necessari per dare esecuzione all'Accordo di Pianificazione, derivanti dagli atti notarili stipulati dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rispettivamente, rep. 138177, racc. 35595, e rep. 138176, racc. 35594, trascritti presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, rispettivamente, ai numeri 17820 R.G./11847 R.P. e 17819 R.G./11846 R.P., come risultanti dal certificato di credito edilizio PG 151329/2016, rilasciato dal Comune di Verona in data 19 maggio 2016, accluso alla presente compravendita in copia conforme alla lettera "C", nonché tutti i diritti derivanti dai provvedimenti già rilasciati dal Comune di Verona a favore della Parte Venditrice in relazione all'Immobile e ai Posti Auto.

**1.3** Per una miglior identificazione grafica dell'Immobile e del piazzale destinato all'accesso e parcheggio di veicoli, le Parti fanno espresso riferimento alle planimetrie e all'estratto di mappa che, previo esame e firme, si allegano al presente atto, quale allegato, sotto la lettera "D".

**1.4** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1bis legge 27 febbraio 1985 n. 52 e s.m.i., la Parte Venditrice dichiara e garantisce che:

- le planimetrie sopra allegate corrispondono alle planimetrie depositate al Catasto di Verona;
- i dati catastali relativi alle unità urbane oggetto della presente compravendita sopra riportati, e le planimetrie catastali depositate in Catasto e allegate al presente atto alla lettera "D", sono conformi allo stato di fatto.

## ARTICOLO 2 CORRISPETTIVO

**2.1** La presente vendita viene tra le parti stipulata per il prezzo onnicomprensivo di Euro 1.461.600,00

(unmilionequattrocentosessantunomilaseicento) (il "Prezzo di Compravendita"), oltre IVA, dove applicabile, allocato come segue:

(a) Euro [REDACTED]

per l'Immobile con l'annesso adiacente piazzale destinato all'accesso e sosta di autoveicoli (Posti Auto); e

(b) Euro [REDACTED], oltre IVA al 22%, per un importo totale di Euro

hereby accepts and purchases the full title to all the Building Credits and Rights acquired by the Seller, on 23 April 2013, as mentioned in the recitals above, from the Municipality of Verona and from Polo Fieristico Veronese, necessary to implement the Zoning Agreement, arising from the notarial deeds, notarized by notary Vincenzo Quarantino, in Verona, notarial registry nos., respectively, 138177/35595, and 138176/35594, registered with the Land Registry of Verona, on 22 May 2013, respectively, under nos. 17820 R.G./11847 R.P., and under nos. 17819 R.G./11846 R.P., as resulting from the building credit certificate PG 151329/2016, issued by the Municipality of Verona on 19 May 2016, attached to this sale and purchase in true copy under exhibit "C" and any and all existing rights arising from any existing authorisation issued in the name of the Seller by the Municipality of Verona in relation to the Property and the Parking Lots.

**1.3** In order to better identify the Property and the service area intended for the access and parking of vehicles from a graphic standpoint, the Parties expressly refer to the maps and to the map abstract, which having been examined and signed, are enclosed herein as enclosure, under exhibit "D".

**1.4** Pursuant to, and for the purposes of, art. 29, paragraph 1 bis, of Law no. 52 of 27 February 1985, as amended and supplemented, the Seller hereby represents and warrants that:

- the maps enclosed herewith correspond to the maps filed with the Cadastre of Verona;
- that the abovementioned cadastral registry data relating to the urban units at issue, and the maps filed with the Cadastre and enclosed herewith, as exhibit "D" correspond to the current factual status.

## ARTICLE 2 PURCHASE PRICE

**2.1** The Parties stipulate and agree the sale and purchase hereto for the lump-sum price of Euro 1,461,600.00 (one million four hundred sixty-one thousand six hundred) (the "Purchase Price"), plus VAT, where applicable, allocated as follows:

(a) Euro [REDACTED] (or [REDACTED]) for the Property with the appurtenant adjacent service area intended for the access and parking of vehicles (Parking Lots); and

(b) Euro [REDACTED], plus VAT at 22%, for a total amount of

per i Crediti e Diritti Edificatori.

**2.2** Le Parti prendono atto che il Prezzo di Compravendita include il prezzo pattuito tra le Parti per la compravendita dell'Immobile, dei Posti Auto, dei Crediti e Diritti Edificatori e di tutti i relativi diritti esistenti derivanti da qualunque provvedimento già rilasciato dal Comune di Verona a favore della Parte Venditrice in relazione a tutti i beni oggetto della presente compravendita.

**2.3** Le Parti, consapevoli delle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci o reticenti, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto stabilito dal decreto legge del 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248, e ulteriormente modificato dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Finanziaria 2007), ai sensi degli artt. 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che:

**a)** Detto prezzo viene corrisposto contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice, come segue:

**(i)**

sono corrisposti dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice, che ne rilascia relativa quietanza, mediante bonifico bancario (numero identificativo 105013352201), effettuato ed accreditato in data odierna sul conto corrente, intestato alla Parte Venditrice, IBAN IT76H0200811600000005094583;

**(ii)**

Euro

sono corrisposti dalla Parte Acquirente alla Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a. (la "Banca"), su istruzioni della Parte Venditrice, mediante bonifico bancario (numero identificativo 16052700001166ZE) di pari importo, effettuato ed accreditato in data odierna sul conto corrente IBAN IT96V0604511602000000487000, intestato alla Parte Venditrice, per ripagare interamente il Finanziamento esistente, come meglio indicato all'art. 3.1.2.1 (A)(i) che segue.

Le Parti espressamente convengono e danno atto che la documentazione bancaria costituirà prova dell'effettivo ed avvenuto pagamento del Prezzo di

for the Building and Credits Rights.

**2.2** The Parties acknowledge that the Purchase Price includes the price agreed between the Parties for the sale and purchase of the Property, of the Parking Lots, of the Building Credits and Rights and of any relevant existing right arising from any existing authorisation issued in the name of the Seller by the Municipality of Verona in relation to any asset subject to this sale and purchase.

**2.3** The Parties being aware of the criminal consequences for misrepresentation or reticent representation, as well as the powers of investigation of the tax authorities and of the applicable administrative penalty in the event of omitted, incomplete or false declaration of data, with respect to the provisions of law decree no. 223 of 4 July 2006, as amended and converted into law no. 248 of 4 August 2006, and subsequently amended by law no. 296 of 27 December 2006 (the Finance Act 2007), pursuant to articles 47, 48 and 76 of Presidential Decree no. 445 of 28 December 2000, the Parties declare that:

**a)** The above consideration is paid simultaneously with the execution of this deed by the Purchaser to the Seller, as follows:

**(i)**

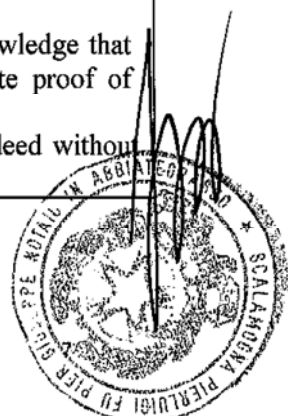
thousand eight hundred seventy-six/51) are paid by the Purchaser to the Seller, who issues the relevant receipt, by bank transfer (identification number 105013352201), effected and credited on the date hereof to the bank account, registered in the name of the Seller, IBAN IT76H0200811600000005094583;

**(ii)**

Euro 700,243.49 (seven hundred and eighty thousand two hundred forty-three/49) are paid by the Purchaser to Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.a. (the "Bank"), as per Seller's instructions, by bank transfer (identification number 16052700001166ZE) for the same amount, effected and credited on the date hereof to the bank account 000487000, registered in the name of the Seller, in order to entirely repay the existing Financing, as better described in art. 3.1.2.1 (A)(i) below.

The Parties expressly agree and acknowledge that the bank documentation will constitute proof of payment of the Purchase Price.

**b)** The Parties have entered into this deed without the assistance of a real estate broker.



Compravendita.

b) Per la stipulazione del presente Contratto le Parti non si sono avvalse dell'attività di alcun mediatore immobiliare.

### **ARTICOLO 3 DICHIARAZIONI E GARANZIE DEL VENDITORE**

**3.1** La presente vendita viene tra le Parti stipulata sotto l'osservanza dei seguenti patti:

**3.1.1** L'Immobile e i Posti Auto sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con ogni relativa ragione, azione, pertinenza ed accessione, servitù attive e passive, crediti e diritti edificatori, così come competono alla Parte Venditrice in forza dei suoi titoli e del suo possesso. Al riguardo le parti fanno espresso riferimento ai seguenti atti di provenienza da ritenersi come qui integralmente trascritti e riportati:

**3.1.1(A)** – Con riferimento alla particella 29:

(i) In forza della legge n. 210 del 17 maggio 1985 l'ente "*Ente Ferrovie dello Stato*" è succeduto all' "*Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato*";

(ii) In forza del decreto legge n. 333 dell'11 luglio 1992, convertito in legge n. 359 dell'8 agosto 1992, nonché della delibera CIPE del 12 agosto 1992, l'ente "*Ente Ferrovie dello Stato*" è stato trasformato in una società per azioni denominata "*Ferrovie dello Stato - Società Trasporti e Servizi per Azioni*" (devoluzione di cui all'atto amministrativo n. 75/93 del 24 marzo 1993, trascritto a Verona in data 22 marzo 1995, ai numeri 9475/6659, avente ad oggetto l'originaria particella 24);

(iii) Con legge n. 448 del 23 dicembre 1998 (finanziaria 1999) e legge n. 488 del 23 dicembre 1999 (finanziaria 2000) e circolare del Ministero delle Finanze n. 163 del 31 agosto 2000, è stato disposto che l'acquisizione, l'attribuzione e la devoluzione dei beni immobili iscritti nel bilancio della società "*Ferrovie dello Stato - Società Trasporti e Servizi per Azioni*", al 31 dicembre 1997, deve intendersi avvenuto a titolo di trasferimento della proprietà;

(iv) Con atto del notaio Angelo Falcone, in Roma, del 21 giugno 2001, rep. n. 14002/4104, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 5, il 27 giugno 2001 e iscritto nel Registro delle Imprese di Roma, il 4 luglio 2001, l'assemblea straordinaria della società "*Ferrovie dello Stato - Società Trasporti e Servizi per Azioni*" ha modificato la predetta denominazione sociale in "*Rete Ferroviaria*

### **ARTICLE 3 REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF THE SELLER**

**3.1** This deed is executed and delivered between the Parties with the following representations and warranties of the Seller:

**3.1.1** The Property and the Parking Lots are transferred as a whole, and not by measurement, in their current status in fact and in law, together with all titles, rights, appurtenances and accessions, easements, building credits and building rights, to which the Seller is entitled by virtue of its rights and possession. In this respect, the Parties expressly refer to the deeds of acquisition, which are deemed to be fully incorporated herein by reference and mentioned, as follows:

**3.1.1(A)** – With regard to parcel 29:

(i) Pursuant to law no. 210 of 17 May 1985 the entity "*Ente Ferrovie dello Stato*" has succeeded to "*Azienda Autonoma delle Ferrovie dello Stato*";

(ii) Pursuant to law decree no. 333 of 11 July 1992, converted into law no. 359 of 8 August 1992 and to resolution of CIPE of 12 August 1992, the entity "*Ente Ferrovie dello Stato*" has been transformed into a limited company denominated "*Ferrovie dello Stato - Società Trasporti e Servizi per Azioni*" (devolution pursuant to administrative deed no. 75/93 of 24 March 1993, registered with the Land Registry of Verona on 22 March 1995, under nos. 9475/6659, relating to the original parcel 24);

(iii) Pursuant to law no. 448 of 23 December 1998 (financial law 1999) and law no. 488 of 23 December 1999 (financial law 2000) and deed of the Ministry of Finance no. 163 of 31 August 2000, it has been provided that the acquisition, the contribution and the devolution of the real estate properties registered with the financial statements of the company "*Ferrovie dello Stato - Società Trasporti e Servizi per Azioni*", on 31 December 1997, shall be considered as completed for the transfer of the ownership;

(iv) Pursuant to notarial deed, notarized by notary Angelo Falcone, in Rome, on 21 June 2001, rep. no. 14002/4104, registered with the Tax Office of Rome 5, on 27 June 2001 and registered with the Companies' Registry of Rome, on 4 July 2001, the extraordinary meeting of the company "*Ferrovie dello Stato - Società Trasporti e Servizi per Azioni*" changed the aforesaid corporate name into "*Rete Ferroviaria Italiana - Società per Azioni*",

*Italiana – Società per Azioni*”, in sigla “*RFI S.p.a.*”;

(v) Con atto di scissione del notaio Paolo Silvestro, in Roma, il 28 ottobre 2003, rep. 73387, racc. 15645, l’Immobile è stato trasferito alla società “*Ferrovie Real Estate S.r.l.*”, con atto di identificazione catastale del 27 luglio 2004, del notaio Paolo Silvestro, in Roma, rep. n. 75131, trascritto a Verona il 13 agosto 2004, ai numeri 37934/22423;

(vi) Con verbale di trasformazione stesso notaio Paolo Silvestro, in Roma, del 25 novembre 2003, rep. 73556, racc. 15695, la società “*Ferrovie Real Estate S.r.l.*” si è trasformata in società per azioni, variando la propria denominazione sociale in “*Ferrovie Real Estate S.p.a.*”;

(vii) Con atto di compravendita del 24 ottobre 2005, del notaio Walter Crepaz, in Bolzano, rep. n. 15300/3702, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Bozano, il 26 ottobre 2005 al n. 204/1T, trascritto presso l’Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 29 ottobre 2005, ai numeri 46829/28889, la piena proprietà dell’Immobile è stata acquistata dalla società “*Dalle Nogare Costruzioni Bauunternehmen S.p.a. – A.G.*”;

(viii) Con atto del notaio Luca Barchi, in Bolzano, del 3 febbraio 2014, rep. n. 23748/14607, trascritto in data 20 febbraio 2014, ai numeri 5007/3594, la società “*Dalle Nogare Costruzioni Bauunternehmen S.p.a. – A.G.*” si è trasformata in società a responsabilità limitata, variando la propria denominazione sociale in **DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H.**”

**3.1.1(B)** – Con riferimento alle particelle 79, 80, 81, tutte derivanti dalla particella 69, nonché alla particella 82, già particella 77, derivata dalla particella 69:

Si fa riferimento agli stessi atti di provenienza citati all’art. 3.1.1 (A) da (i) a (iv) di cui sopra.

Successivamente:

(v) Con atto a rogito del notaio Paolo Silvestro, in Roma, del 21 novembre 2008, rep. n. 87712/20983, registrato presso l’Agenzia delle Entrate Roma 3, il 26 novembre 2008, al n. 44472/IT, è stata data esecuzione alla scissione parziale della società “*Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni*” (iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma il 1 dicembre 2008)

initials “*RFI S.p.a.*”;

(v) Pursuant to deed of demerger, notarized by notary Paolo Silvestro, in Rome, on 28 October 2003, notarial registry nos. 73387/15645, the Property has been transferred to the company “*Ferrovie Real Estate S.r.l.*”, by means of deed of cadastral identification notarized by notary Paolo Silvestro, in Rome, on 27 July 2004, notarial registry no. 75131, registered with the Land Registry of Verona on 13 August 2004 under nos. 37934/22423;

(vi) By minutes of change, notarized by the same notary Paolo Silvestro, in Rome, on 25 November 2003, notarial registry nos. 73556/15695, the company “*Ferrovie Real Estate S.r.l.*” changed into a limited company, changing its corporate name into “*Ferrovie Real Estate S.p.a.*”;

(vii) Pursuant to sale and purchase agreement notarised by notary Walter Crepaz, in Bolzano, on 24 October 2005, notarial registry nos. 15300/3702, registered, with the Tax Office of Bolzano, on 26 October 2005, under no. 204/1T, registered with the Land Registry of Verona, on 29 October 2005, under nos. 46829/28889, the full title to the Property has been transferred to the company “*Dalle Nogare Costruzioni Bauunternehmen S.p.a. – A.G.*”;

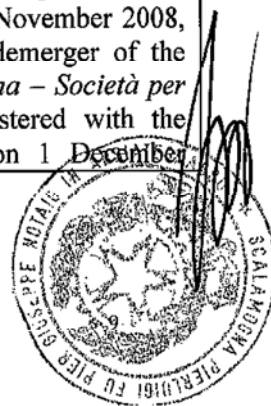
(viii) Pursuant to notarial deed, notarized by notary Luca Barchi, in Bolzano, on 3 February 2014, notarial registry nos. 23748/14607, registered on 20 February 2014, under nos. 5007/3594, the company “*Dalle Nogare Costruzioni Bauunternehmen S.p.a. – A.G.*” changed into a limited liability company, and changed the corporate name into “**DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H.**”.

**3.1.1 (B)** – With regard to parcels 79, 80 and 81, all deriving from parcel 69, and to parcel 82, already parcel 77, deriving from parcel 69:

Reference is made to same deeds of acquisition mentioned in art. 3.1.1 (A) from (i) to (iv) above.

Subsequently:

(v) Pursuant to notarial deed, notarized by notary Paolo Silvestro, in Rome, on 21 November 2008, notarial registry nos. 87712/20983, registered with the Tax Office of Rome 3, on 26 November 2008, under no. 44472/IT, the partial demerger of the company “*Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni*” has been executed (registered with the Companies’ Registry of Rome on 1 December



mediante assegnazione di parte del patrimonio immobiliare alla società "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(vi) Con atto a rogito del notaio Paolo Silvestro, in Roma, del 31 dicembre 2008, rep. n. 88036/21073, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma, il 30 dicembre 2008, al n. 49732/IT, è stata data esecuzione ad una ulteriore scissione parziale della società "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni" mediante assegnazione di parte del patrimonio immobiliare alla società "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(vii) Con atto del notaio Paolo Silvestro, in Roma, del 22 dicembre 2011, rep. n. 93889/23345, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3, il 28 dicembre 2011, al n. 45799/IT, è stata data esecuzione ad una ulteriore scissione parziale della società "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni" (iscritta presso il registro delle Imprese di Roma in data 29 dicembre 2011) mediante assegnazione di parte del patrimonio immobiliare alla società "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(viii) Con atto a rogito del notaio Paolo Silvestro, in Roma, del 20 gennaio 2015, rep. n. 98840/25068, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3, il 22 gennaio 2015, al n. 1390/IT, trascritto in data 22 gennaio 2015, ai numeri 1810/1225, i Posti Auto sono stati identificati come beni immobili "non strumentali" di proprietà della società "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(ix) Con atto di compravendita e costituzione di servitù del 16 aprile 2015, del notaio Vincenzo Rubino, in Mestre, rep. n. 95259/27658, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 2, il 14 maggio 2015, al n. 5119/IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 14 maggio 2015, ai numeri 16161/10875, è stata acquistata la piena proprietà dei Posti Auto dalla società "DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H".

### 3.1.1(C) – Con riferimento ai Crediti e Diritti Edificatori:

Il 23 aprile 2013 la Parte Venditrice ha acquistato dal Comune di Verona e dal Polo Fieristico Veronese i Crediti e i Diritti Edificatori mancanti, necessari per dare esecuzione all'Accordo di Pianificazione con gli atti notarili stipulati dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rispettivamente, rep. 138177, racc. 35595, e rep.

2008) by means of the assignment of part of the real estate properties to the company "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(vi) Pursuant to notarial deed, notarized by notary Paolo Silvestro, in Rome, on 31 December 2008, notarial registry nos. 88036/21073, registered with the Tax Office in Rome, on 30 December 2008, under no. 49732/IT, the partial demerger of the company "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni" has been further executed by means of assignment of part of the real estate properties to the company "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(vii) Pursuant to notarial deed, notarized by notary Paolo Silvestro in Rome, on 22 December 2011, notarial registry nos. 93889/23345, registered with the Tax Office of Rome 3, on 28 December 2011, under no. 45799/IT, a further partial demerger of the company "Rete Ferroviaria Italiana – Società per Azioni" (registered with the Companies' Registry of Rome on 29 December 2011) has been completed, by means of the assignment of part of the real estate properties to the company "FS Sistemi Urbani S.r.l.";

(viii) Pursuant to notarial deed, notarized by notary Paolo Silvestro in Rome, on 20 January 2015, notarial registry nos. 98840/25068, registered with the Tax Office of Rome 3, on 22 January 2015, under no. 1390/IT, registered with the Land Registry on 22 January 2015, under nos. 1810/1225, the Parking Lots have been identified as real estate properties owned by the company "FS Sistemi Urbani S.r.l." and not dedicated to the activity carried out by the same company;

(ix) Pursuant to notarial deed of sale and purchase and deed of establishment of easement, notarized by notary Vincenzo Rubino, in Mestre, on 16 April 2015, notarial registry nos. 95259/27658, registered with the Tax Office of Venezia 2, on 14 May 2015, under no. 5119/IT, registered with the Land Registry of Verona, on 14 May 2015, under nos. 16161/10875 the full title to the Parking Lots has been transferred to the company "DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H".

### 3.1.1(C) – With regard to the Building Credits and Rights:

On 23 April 2013 the Seller acquired from the Municipality of Verona and from Polo Fieristico Veronese the missing Building Credits and Rights, necessary to implement the Zoning Agreement, by means of notarial deeds, notarized by notary

138176, racc. 35594, trascritti presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, rispettivamente ai numeri 17820 R.G./11847 R.P. e 17819 R.G./11846 R.P..

**3.1.2** La Parte Venditrice presta le garanzie di legge ed in particolare garantisce che l'Immobile, i Posti Auto e i Crediti e Diritti Edificatori sono di sua libera ed assoluta proprietà e disponibilità, e, ove applicabile, completamente liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli del diritto di proprietà, privilegi (anche di natura fiscale), diritti reali o personali di godimento a favore di terzi, oneri reali in genere, ivi inclusi obblighi di natura consortile e condominiale, fatta eccezione per quanto segue:

**3.1.2.1 (A)** - Con riferimento alla particella 29 relativa all'edificio ad uso uffici:

(i) [redacted] milioni) per garantire il finanziamento di Euro [redacted] (il "Finanziamento") e accessori, stipulato tra la Banca, in qualità di parte finanziaria, e la Parte Venditrice, in qualità di soggetto finanziato, a rogito del notaio Walter Crepaz, in Bolzano, il 24 ottobre 2005, rep. n. 15301/3703, trascritto a Verona in data 29 ottobre 2005 ai numeri 46830/10853.

Con riferimento all'Ipoteca, le Parti prendono atto che, ai sensi dell'art. 2.3(a) che precede, su istruzioni della Parte Venditrice, parte del Prezzo di Compravendita, pari ad [redacted]

[redacted] è stato corrisposto dalla Parte Venditrice direttamente alla Banca, per ripagare interamente il Finanziamento esistente. Pertanto, contestualmente all'estinzione del Finanziamento esistente, la Banca ha acconsentito alla cancellazione dell'Ipoteca, con la sottoscrizione, in data odierna, del relativo atto di assenso alla cancellazione dell'Ipoteca, in data odierna repertorio n. 35646/15325 Notaio Pierluigi Scalamogna di Abbiategrosso, in termini di registrazione ed annotamento;

(ii) Contratto di Locazione relativo all'Immobile stipulato tra il precedente proprietario dell'Immobile (Metropolis S.p.a.), in qualità di locatore, e Italferr, in qualità di conduttore, il 6 novembre 2000, per il quale la Parte Venditrice ha diritto di inviare disdetta alla prossima data di scadenza (i.e. 31 dicembre 2017), con almeno sei

Vincenzo Quarantino in Verona, notarial registry nos. respectively, 138177/35595, and 138176/35594, registered with the Land Registry of Verona, on 22 May 2013, respectively, under nos. 17820 R.G. /11847 R.P., and under nos. 17819 R.G./11846 R.P.

**3.1.2** The Seller hereby gives the legal warranties, and, in particular, warrants that it has full and free title and availability of the Property, the Parking Lots and the Building Credits and Rights, which, where applicable, are completely unencumbered by any mortgage, prejudicial records of its absolute title, privileges (including fiscal privileges), rights *in rem* or beneficial rights in favour of third parties, charges, in the broadest meaning of the term, including Consortium and Condominium rights, exception made for the following:

**3.1.2.1 (A)** - With regard to parcel 29 relating to the office building:

(i) [redacted] of Euro [redacted] to secure the financing of [redacted] (the "Financing") and expenses, entered into between the Bank, as lender, and the Seller, as borrower, notarized by notary Walter Crepaz, in Bolzano, on 24 October 2005, notarial registry nos. 15301/3703, registered with the Land Registry of Verona on 29 October 2005, under nos. 46830/10853.

With regard to the Mortgage, the Parties acknowledge that, pursuant to art. 2.3(a) above, as per Seller's instructions, part of the Purchase Price, equal to [redacted]

[redacted] has been paid by the Purchaser directly to the Bank, in order to entirely repay the existing Financing. Therefore, simultaneously with the entire repayment of the existing Financing, the Bank has granted its consent for the cancellation of the Mortgage, by means of the execution of the relevant notarial deed, on the date hereof notarized by civil law notary Pierluigi Scalamogna of Abbiategrosso, notarial registry nos. 35646/15325, registration and annotation pending;

(ii) Lease Agreement relating to the Property entered into between the previous owner of the Property (Metropolis S.p.a.), as lessor, and Italferr, as lessee, on 6 November 2000, which the Seller is entitled to terminate on the next expiry date (i.e. 31 December 2017), with at least six months' prior

mesi di preavviso.

**3.1.2.1 (B)** – Con riferimento alle particelle 82, 79, 80 e 81 relative all'annesso piazzale destinato all'accesso e sosta di veicoli:

(i) Servitù costituite con atto a rogito del notaio Vincenzo Rubino, in Mestre, del 16 aprile 2015, rep. n. 95259/27658, di cui sopra, trascritte a Verona in data 14 maggio 2015 ai n.ri 16162/10876 e ai n.ri 16163/10877, per consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria del muro di sostegno della soprastante sede ferroviaria, la manutenzione del canale adiacente ai Posti Auto da parte del competente Consorzio, e i relativi diritti di passaggio, come meglio precisato nell'atto costitutivo di cui sopra;

(ii) Contratto di Locazione relativo ai Posti Auto: come indicato alla premessa (i) che precede, i Posti Auto sono occupati da Maggiore Rent S.p.a., in qualità di conduttore, che ha locato dieci posti auto, in base al contratto di locazione stipulato in data 24 giugno 2013 con la Parte Venditrice, in qualità di locatore, scadente il 30 giugno 2016, e rinnovabile, agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di un anno – e così di seguito – a meno che il locatore o il conduttore non manifestino la loro intenzione di non rinnovare il contratto di locazione con preavviso di almeno un mese.

**3.1.3** La Parte Venditrice dichiara e garantisce che nel corso della Due Diligence, e in particolare nello Studio Preliminare predisposto con il supporto dell'arch. Paolo Richelli, compreso nei Documenti Esaminati, elencati nel allegato accluso al presente Contratto alla lettera "B", non ha ommesso di fornire alla Parte Acquirente alcun documento o informazione che potrebbe avere un impatto negativo sulla Parte Acquirente, sull'Immobile, sui Posti Auto, sui Crediti e Diritti Edificatori e su qualunque permesso rilasciato a favore della Parte Venditrice per l'attuazione dell'Accordo di Pianificazione e, in generale, sull'operazione preventivata volta alla costruzione del Moxy Hotel.

Contestualmente alla stipula del presente Contratto, la Parte Venditrice consegna alla Parte Acquirente tutti gli originali dei Documenti Esaminati con tutta la documentazione in suo possesso in relazione all'Immobile, ai Posti Auto e ai Crediti e Diritti Edificatori.

notice.

**3.1.2.1 (B)** – With regard to parcels 82, 79, 80 e 81 relating to the appurtenant service area intended for the access and parking of vehicles:

(i) Easements right established in the notarial deed notarized by notary Vincenzo Rubino, in Mestre, on 16 April 2015, notarial registry nos. 95259/27658, as mentioned above, registered with the Land Registry of Verona on 14 May 2015 under nos. 16162/10876 and nos. 16163/10877, to allow the ordinary and extraordinary maintenance of the wall of the railway located above the Parking Lots, the maintenance of the canal adjacent to the Parking Lots by the competent Consortium, and the relevant rights of way, as better specified in the deed of establishment above;

(ii) Lease Agreement relating to the Parking Lots: as mentioned in recitals (i) above, the Parking Lots are occupied by Maggiore Rent S.p.a., as lessee, which leased ten parking lots, pursuant to the lease agreement executed, with the Seller, as lessor, on 24 June 2013, expiring on 30 June 2016, and renewable at the same terms and conditions for an additional period of one year – and so on – unless either the lessor or the lessee state their intention not to renew the lease with at least one months' prior written notice.

**3.1.3** The Seller represents and warrants that during the Due Diligence, and namely in the Preliminary Study, prepared with the advice of architect Paolo Richelli, included in the Reviewed Documents, listed in the attachment attached hereto as exhibit "B", the Seller has not omitted to provide the Purchaser with any document or information which could have a negative impact on the Purchaser, on the Property, on the Parking Lots, on the Building Credits and Rights and on any building right/permit issued in the name of the Seller for the implementation of the Zoning Agreement and, generally speaking, on the prospective transaction aimed at the development of the Moxy Hotel. Simultaneously with the execution of this Agreement, the Seller delivers to the Purchaser all the true copies of the Reviewed Documents and of any and all documents in its possession in relation to the Property, the Parking Lots and the Building and Credits Rights.

**3.1.4** In addition to the foregoing, the Seller grants the following representations and warranties for the

**3.1.4** In aggiunta a quanto sopra, la Parte Venditrice rilascia le seguenti dichiarazioni e presta le seguenti garanzie a favore della Parte Acquirente, ciascuna delle quali è considerata elemento essenziale del presente Contratto e presupposizione che ha indotto la Parte Acquirente a contrarre:

(i) I Documenti Esaminati forniti alla Parte Acquirente nel corso della Due Diligence sono veritieri, completi, accurati e non fuorvianti; ciascuna copia fornita alla Parte Acquirente corrisponde al relativo originale;

(ii) Non esiste alcun diritto di prelazione legale o convenzionale a favore di terzi in relazione all'Immobile, ai Posti Auto, ai Crediti e Diritti Edificatori e a tutti i permessi rilasciati a favore della Parte Venditrice per l'attuazione dell'Accordo di Pianificazione;

(iii) Fatta eccezione per quanto indicato all'art. 3.1.2.1(A)(ii) e 3.1.2.1 (B)(ii) di cui sopra, l'Immobile e i Posti Auto non sono oggetto di alcun diritto personale di godimento da parte di terzi per locazione (anche finanziaria), comodato o simili;

(iv) Il canone di locazione annuale, a regime, dovuto ai sensi del Contratto di Locazione relativo all'Immobile, stipulato con Italferr, comprensivo degli oneri fissi, alla data odierna, è pari ad Euro 121.200,00 (centoventunomiladuecento), oltre IVA;

Il canone di locazione annuale, a regime, dovuto ai sensi del Contratto di Locazione dei Posti Auto, alla data odierna, è pari ad Euro 4.212,60 (quattromiladuecentododici/60), oltre IVA, per il contratto di locazione stipulato con Maggiore Rent S.p.a.. Per il Contratto di Locazione dei Posti Auto non sono previsti oneri accessori.

Tutti i conduttori dei predetti contratti di locazione relativi all'Immobile e ai Posti Auto hanno regolarmente corrisposto alla Parte Venditrice tutti gli importi dovuti ai sensi dei relativi contratti di locazione e, pertanto, alla data odierna, non sussistono somme arretrate, né contestazioni né contenziosi in relazione ad alcuno dei contratti di locazione relativi all'Immobile e ai Posti Auto.

Tutti i contratti di locazione relativi all'Immobile e ai Posti Auto sono validi e efficaci ai termini e alle condizioni indicate nei contratti di locazione consegnati alla Parte Acquirente durante la Due Diligence e alla data odierna.

I contratti di locazione messi a disposizione durante la Due Diligence comprendono l'intero accordo tra le parti e non sussistono altri accordi

benefit of the Purchaser, each of these representations and warranties shall be considered an integral part of this Agreement and an assumption which led the Purchaser to execute this deed:

(i) The Reviewed Documents provided to the Purchaser during the Due Diligence are true, complete, accurate and not misleading; each copy submitted to the Purchaser corresponds to the relevant original;

(ii) No legal or contractual rights of pre-emption have been granted in favour of third parties with respect to the Property, the Parking Lots, the Building Credits and Rights and any building right/permit issued in the name of the Seller for the implementation of the Zoning Agreement;

(iii) Except for what disclosed in art. 3.1.2.1 (A)(ii) and art. 3.1.2.1 (B)(ii) above, the Property and the Parking Lots are not subject to any third-party personal right of use arising from lease (including financial lease) agreements, gratuitous use agreements or other similar arrangements;

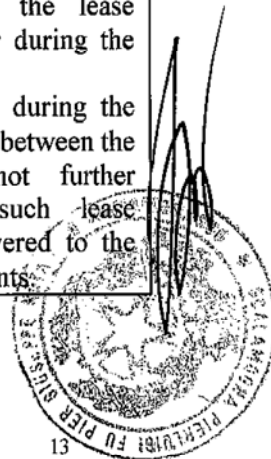
(iv) The current annual passing rent provided under the Lease Agreement relating to the Property, entered into with Italferr, including common charges, is equal to Euro 121,200.00 (one hundred twenty-one thousand two hundred), plus VAT;

The current annual passing rent provided under the Lease Agreement relating to the Parking Lots, is equal to Euro 4,212.60 (four thousand two hundred twelve/60), plus VAT, for the lease agreement entered into with Maggiore Rent S.p.a.. Common charges are not due under the Lease Agreement relating to the Parking Lots.

All tenants entered into the aforesaid lease agreements relating to both the Property and the Parking Lots have paid to the Seller any and all amounts due under the relevant lease agreements and therefore, at the date hereof, there are not outstanding arrears, claim nor litigation relating to any and all lease agreements relating to the Property and the Parking Lots.

All lease agreements relating to the Property and the Parking Lots are valid and enforceable at those terms and conditions contained in the lease agreements delivered to the Purchaser during the Due Diligence and at the date hereof.

The lease agreements made available during the Due Diligence are the entire agreement between the relevant parties and there are not further agreements nor amendments to such lease agreements different from those delivered to the Purchaser under the Reviewed Documents.



né modifiche a tali contratti di locazione diversi da quanto consegnato alla Parte Acquirente con i Documenti Esaminati.

I canoni di locazione e i relativi diritti di credito derivanti dai contratti di locazione dell'Immobile e dei Posti Auto non sono stati ceduti a terzi e, pertanto, la Parte Acquirente avrà diritto di conseguire i relativi importi a fronte del trasferimento dei suddetti contratti di locazione.

Contestualmente alla stipula del presente Contratto, la Parte Venditrice consegna alla Parte Acquirente gli originali dei contratti di locazione relativi all'Immobile e ai Posti Auto e tutta la relativa documentazione in suo possesso e trasferisce alla Parte Acquirente mediante i seguenti assegni circolari i seguenti depositi cauzionali versati dai conduttori a garanzia del pagamento del canone di locazione, e precisamente:

- [redacted] versati da Italferr, al locatore, a titolo di deposito cauzionale, mediante assegno circolare non trasferibile n. D 7.321.198.285-11, di pari importo, emesso in data 26 maggio 2016 da UniCredit S.p.A., intestato a VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.;

- [redacted] versati da Maggiore Rent S.p.a., al locatore, a titolo di deposito cauzionale, mediante assegno circolare non trasferibile n. B 7400295997-03, di pari importo, emesso in data 26 maggio 2016 da UniCredit S.p.A., intestato a VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.;

(v) L'Immobile e i Posti Auto non sono soggetti ad alcun vincolo di natura artistica o storica, paesaggistica, archeologica, idrologica né ad alcun altro vincolo che pregiudichi la piena ed esclusiva proprietà ed il libero godimento del Terreno, lo *ius aedificandi* sull'Immobile e sui Posti Auto e la capacità di disporre dell'Immobile e dei Posti Auto, salvo eventuali vincoli di legge relativi alle attigue opere ferroviarie.

(vi) Fatta eccezione per l'Accordo di Pianificazione, di cui alla premessa (b) che precede, l'Immobile e i Posti Auto non sono soggetti a convenzioni urbanistiche, atti unilaterali d'obbligo o altri accordi/impegni con/verso le pubbliche amministrazioni di qualunque genere;

(vii) L'Immobile e i Posti Auto non sono interessati da alcun sedime demaniale;

(viii) Non esistono sostanze o scarichi inquinanti, ovvero rifiuti nell'ambiente che interessino l'Immobile e/o i Posti Auto, il sottosuolo, le acque di superficie e di falda che sono in piena

All rents and related receivables deriving from the lease agreements relating to the Property and the Parking Lots have not been assigned to third parties and, therefore, the Purchaser takes over such receivables as an effect of the transfer of the aforementioned lease agreements.

Simultaneously with the execution of this Agreement, the Seller delivers to the Purchaser true copy of the lease agreements relating to the Property and the Parking Lots and any documentation thereto in its possession. Namely, the Seller transfers to the Purchaser, with the following cashier's checks, the following deposits delivered by the tenants to secure the payment of the rents:

- [redacted] delivered by Italferr to the landlord, as deposit, by non-transferable cashier's check no. D 7.321.198.285-11, of the same amount, issued on 26 May 2016 by UniCredit S.p.A., in the name of VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.;

- [redacted], delivered by Maggiore Rent S.p.a. to the landlord, as deposit, by non-transferable cashier's check no. B 7400295997-03, of the same amount, issued on 26 May 2016 by UniCredit S.p.A., in the name of VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.;

(v) Except for the potential liens arising from the adjacent railway station, the Property and the Parking Lots are not subject to historical or artistic, landscape, archaeological, hydrological restrictions nor to any other restriction which may be of prejudice to the full and exclusive ownership and free enjoyment of the Property and of the Parking Lots, the *ius aedificandi* to the Property and to the Parking Lots and the capacity to dispose of or to build on the Property and of the Parking Lots;

(vi) Except for the Zoning Agreement, mentioned in recital (b) above, the Property and the Parking Lots are not subject to any zoning agreement, unilateral deeds of undertaking or any other agreements/commitments with/towards public authorities howsoever named;

(vii) No public land is included within the perimeter of the Property and of the Parking Lots;

(viii) There is no contamination, or contaminating discharges of waste into the environment affecting the Property and/or the Parking Lots, the subsoil or the surface or underground water which are in compliance with all the applicable laws and regulations relating to environmental matters including, without limitation, any laws and

conformità alla normativa in materia ambientale, ivi inclusa, senza che ciò costituisca una limitazione, quella relativa al trattamento, rimozione e smaltimento di qualsiasi sostanza, chimica o rifiuto, qualificata o definita come tossica o rischiosa o pericolosa o inquinante o contaminante ai sensi delle leggi applicabili e non esistono verbali, ordini o prescrizioni emessi dalle competenti autorità che non siano stati adempiuti;

(ix) L'Immobile e i Posti Auto non sono soggetti ad alcun provvedimento o procedimento di natura amministrativa (ivi inclusi procedimenti e provvedimenti di esproprio ed occupazione) che possa avere l'effetto di pregiudicare in tutto o in parte la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità dell'Immobile e/o dei Posti Auto ovvero il pacifico godimento degli stessi, né esistono circostanze che possano dar luogo a quanto sopra;

(x) Non sono pendenti, né minacciate, controversie relative all'Immobile, ai Posti Auto, all'Accordo di Pianificazione, ai Crediti e Diritti Edificatori, e in generale all'operazione in oggetto, ivi comprese cause connesse a questioni fiscali o ambientali, né sussistono molestie di fatto o di diritto di terzi;

(xi) Gli impianti di cui all'articolo 1 del Decreto Ministeriale del 22 gennaio 2008 n. 37, facenti parte dell'Immobile, vengono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

(xii) Tutte le imposte dirette relative all'Immobile, ai Posti Auto e ai Crediti e Diritti Edificatori, così come eventuali sanzioni, gli interessi e le spese per il loro pagamento in ritardo, che abbiano quale presupposto applicativo il possesso, la detenzione, la proprietà, il trasferimento o la mera esistenza dell'Immobile, dei Posti Auto e dei Crediti e Diritti Edificatori, compresi, in via esemplificativa e non esaustiva, TARSU/TARES, ICI/IMU, sono stati regolarmente pagati.

**3.1.5** Le Parti si impegnano reciprocamente a tenersi tempestivamente e costantemente informate di ogni fatto, atto o circostanza che potrebbe rendere una delle dichiarazioni o garanzie del presente art. 3 e dell'art. 6 che segue non veritiera, scorretta o fuorviante, o uno dei suoi allegati incompleto.

**3.1.6** Le dichiarazioni e garanzie fornite dalla Parte Venditrice nel presente art. 3 e nell'art. 6 che segue sono in aggiunta alle garanzie di legge. Una eventuale richiesta di indennizzo basata sulle stesse potrà essere avanzata dalla Parte Acquirente entro e non oltre i termini di cui all'art. 7.3 che segue.

**3.1.7** La Parte Venditrice dichiara che nessuna dichiarazione o garanzia contenuta nel presente

regulations with respect to treatment, handling, disposal and releases of any substance, chemical or waste that is designated or defined as hazardous, toxic or dangerous, or as pollutant or contaminant, by any applicable law, code or ordinance and all rules and regulations; there are no reports, orders nor instructions issued by the relevant public authorities relating to environmental matters which have not been fulfilled;

(ix) The Property and the Parking Lots are not subject to any administrative provision or procedure (including expropriation or occupation measures) which may be of prejudice to the full and exclusive ownership of the Property and/or of the Parking Lots and the free and peaceful enjoyment of them and there are no circumstances which could give rise to the above;

(x) No disputes are, currently, or expected to be, pending or threatened in relation to the Property, the Parking Lots, the Zoning Agreement, the Building Credits and Rights, and in general to the transaction at issue, including disputes on tax or environmental issues nor is any third parties' claim outstanding *de facto* or by law;

(xi) Plants and equipment referred to in article 1 of ministerial decree no. 37 of 22 January 2008, appurtenant to the Property, are transferred in the current status in fact and in law;

(xii) All direct taxes relating to the Property, the Parking Lots and the Building and Credits Rights, as well as possible penalties, interest and costs arising from late payment thereof, which presuppose the possession, quasi-possession (*detenzione*), ownership, transfer, or the mere existence of the Property, the Parking Lots and the Building and Credits Rights, including, but not limited to, the Tax on Waste Disposal (TARSU/TARES) and the Municipal Property Tax (ICI/IMU), have been duly paid.

**3.1.5** The Parties reciprocally undertake to keep each other promptly and continuously informed of any fact, deed or circumstance which may render one of the representations and warranties in this art. 3 and in art. 6 below untrue, incorrect or misleading, or one of its exhibits incomplete.

**3.1.6** The representations and warranties of the Seller contained in this art. 3 and in art. 6 below shall be in addition to the statutory warranties. Any request for indemnity based on such representations and warranties may be submitted by the Purchaser no later than the deadlines referred to in art. 7.3 below.

**3.1.7** The Seller represents that none of the



Contratto, né alcun documento qui accluso, contiene affermazioni non veritiere ovvero omette di rappresentare fatti necessari per rendere le affermazioni qui contenute, o contenute nei documenti qui acclusi, non fuorvianti alla luce delle circostanze in cui tali affermazioni sono state fatte.

**3.1.8.** La Parte Acquirente acquista comunque l'Immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e prende espressamente atto che le circostanze esposte ai punti e), f) e g) della premessa sono da considerarsi meramente indicative e che la Parte Venditrice non assume quindi alcun obbligo, né alcuna responsabilità per quanto attiene ai prospettati sviluppi urbanistici dell'Immobile.

#### **ARTICOLO 4 POSSESSO**

**4.1** Il possesso e godimento dell'Immobile, dei Posti Auto e dei Crediti e Diritti Edificatori vengono trasferiti alla Parte Acquirente a far tempo dalla data odierna con i conseguenti effetti utili ed onerosi.

#### **ARTICOLO 5 IPOTECA LEGALE**

**5.1** La Parte Venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

#### **ARTICOLO 6 DICHIARAZIONI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA - AGIBILITA'**

**6.1** Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia urbanistica ed edilizia, e, in particolare, ai sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, la Parte Venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che:

**(i)** Il progetto di costruzione dell'Immobile è stato comunicato agli enti pubblici interessati, ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616 del 24 luglio 1977 nonché dell'art. 25 della legge n. 210 del 17 maggio 1985;

**(ii)** In data 4 settembre 1986, protocollo n. 8335/2/66 il Presidente della Regione Veneto ha rilasciato parere favorevole alla realizzazione dell'Immobile (sulla base del parere n. 432 del 31

representations and warranties contained in this Agreement or any of the documents attached hereto contains untrue statements or omits facts which are necessary to ensure that the statements contained herein, or contained in the documents attached hereto, are not misleading in light of the circumstances in which such statements were made.

**3.1.8** The Purchaser nevertheless acquires the Property in the current status in fact and in law and expressly acknowledges that the circumstances represented under points e), f) and g) of the recitals above shall be considered as merely indicative and that therefore, the Seller does not undertake any obligation nor liability in relation to the prospective zoning developments of the Property described thereof.

#### **ARTICLE 4 POSSESSION**

**4.1** The Purchaser shall acquire absolute title to the Property, the Parking Lots and the Building and Credits Rights with effect from the date hereof along with any subsequent costs and benefits.

#### **ARTICLE 5 LEGAL MORTGAGE RIGHT**

**5.1** The Seller hereby waives any right of legal mortgage.

#### **ARTICLE 6 ZONING AND BUILDING REPRESENTATIONS - OCCUPANCY**

**6.1** With regard to the Property, pursuant to, and for the purposes of, the building and town-planning laws and regulations currently in force, and, namely, pursuant to law no. 47 of 28 February 1985 and Presidential Decree no. 380 of 6 June 2001, the Seller, as represented above, hereby represents that:

**(i)** The project for the construction of the Property has been notified to the relevant public entities, pursuant to art. 81 of Presidential Decree no. 616 of 24 July 1977, and pursuant to law no. 210 of 17 May 1985;

**(ii)** On 4 September 1986, file no. 8335/2/66, the Chairman of the Veneto Region issued positive opinion for the construction of the Property (based

luglio 1986 rilasciato dal Comitato Tecnico Regionale);

(iii) L'Immobile è stato edificato in conformità al suddetto progetto e alle prescrizioni di tutte le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, senza opposizione di terzi;

(iv) L'Immobile non è stato interessato da provvedimenti sanzionatori richiamati dall'art. 41 del D.P.R. n. 380/2001 e relativamente allo stesso non sussistono i presupposti per la richiesta di concessioni in sanatoria ai sensi degli articoli 13 e 31 del D.P.R. n. 380/2001 né per l'irrogazione di sanzioni pecuniarie;

(v) Su richiesta di Italferr, in data 5 dicembre 2014, la Parte Venditrice ha presentato al Comune di Verona SCIA, prot. n. 341178 per la realizzazione di una scala esterna che dal primo piano conduce al piano terra, per adeguare l'Immobile alla normativa antincendio;

(vi) Successivamente non sono state realizzate opere, modifiche e mutamenti in relazione all'Immobile che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

6.2 In data 26 aprile 1988 è stato rilasciato il certificato di agibilità relativo all'Immobile, protocollo n. 1168, dal competente ufficio del Ministero dei Trasporti.

6.3 Le aree scoperte (particelle 79, 80, 81 e 82) di pertinenza dell'Immobile hanno tuttora la destinazione urbanistica risultante dal certificato di destinazione urbanistica che, rilasciato dal Comune di Verona in data 18 marzo 2016, si allega, in copia conforme, al presente atto sotto la lettera "E"; non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici di detto Comune, relativi a dette aree, dalla data del rilascio di detto certificato ad oggi.

## ARTICOLO 7 OBBLIGHI DI INDENNIZZO

7.1 La Parte Venditrice si impegna nei confronti della Parte Acquirente, su richiesta di quest'ultima, nell'interesse esclusivo della Parte Acquirente (a cui dovranno essere corrisposti gli importi eventualmente dovuti) a tenere la Parte Acquirente manlevata e indenne da qualsiasi danno, costo o

on the opinion no. 432 of 31 July 1986 issued by the technical office of the Region);

(iii) The Property has been built in compliance with the aforesaid project and with any and all applicable town planning and building laws and regulations, without any third-party opposition;

(iv) The Property has not been subject to the penalties under art. 41 of Presidential Decree no. 380/2001 and there are no grounds to file an application for amnesty under articles 13 and 31 of Presidential Decree no. 380/2001, nor for the application of any fines;

(v) On Italferr's request, on 5 December 2014, in order to comply with fire prevention regulations, the Seller filed with the Municipality of Verona a certified notice of starting works (so-called "SCIA"), file no. 341178, for the construction of an external staircase connecting the first floor of the Property to the ground floor.

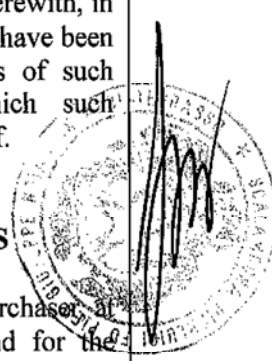
(vi) No works, changes or alterations requiring authorisations have been subsequently made in relation to the Property.

6.2 On 26 April 1988, the competent office of the Ministry of Transports issued the occupancy certificate, protocol no. 1168, in relation to the Property.

6.3 The open areas (maps 79, 80, 81 and 82) pertaining to the Property still have the same zoning use specified by the zoning certificate which, having been issued by the Municipality of Verona on 18 March 2016, is enclosed herewith, in true copy, under exhibit "E"; no changes have been made to the town-planning instruments of such Municipality since the date on which such certificate was issued as of the date hereof.

## ARTICLE 7 INDEMNITY OBLIGATIONS

7.1 The Seller undertakes towards the Purchaser, at the latter's request, in the interests and for the exclusive benefit of the Purchaser (to which any sums owing shall be paid) to hold the Purchaser harmless and indemnified from any losses,



spesa, sostenuta e/o subita dalla Parte Acquirente che non sarebbe stata sostenuta o sofferta se le dichiarazioni e garanzie della Parte Venditrice di cui all'art. 3 e all'art. 6 contenute nel presente Contratto fossero state vere e non fuorvianti.

7.2 L'obbligo di indennizzo ai sensi del presente art. 7 sarà limitato all'importo massimo omnicomprensivo di E [REDACTED] (u [REDACTED])

7.3 Gli obblighi di indennizzo e di manleva della Parte Venditrice verso la Parte Acquirente di cui al presente art. 7 resteranno in vigore e saranno efficaci fino alla scadenza del 36° mese successivo alla sottoscrizione del presente Contratto. Resta inteso che il termine di cui al presente art. 7.3 non troverà applicazione in relazione a:

- eventuali violazioni delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla Parte Venditrice alla Parte Acquirente in relazione all'assoluto e indiscusso titolo di proprietà sull'Immobile, sui Posti Auto e sui Crediti e Diritti Edificatori della Parte Venditrice e su tutti i diritti edificatori/permessi necessari per l'attuazione dell'Accordo di Pianificazione, che decadranno nei termini di prescrizione previsti dalla legge; e
- eventuali violazioni delle dichiarazioni e garanzie rilasciate dalla Parte Venditrice alla Parte Acquirente aventi ad oggetto obblighi urbanistici, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione, questioni ambientali (inclusi, senza che ciò costituisca una limitazione, obblighi di bonifica di qualunque natura) che, pertanto, resteranno in vigore sino alla prescrizione del diritto della Pubblica Amministrazione/Pubblica Autorità di chiedere il relativo adempimento.

7.4 Se si verificheranno eventi o circostanze che possano fare sorgere una richiesta di indennizzo ai sensi del presente art. 7, la Parte Acquirente dovrà comunicare tale evento o circostanza alla Parte Venditrice fornendo ogni ragionevole dettaglio disponibile in merito, e indicando, in via preliminare, l'ammontare richiesto entro 30 (trenta) giorni a partire dalla data del verificarsi dell'evento ovvero, se successiva, dalla data in cui la Parte Acquirente sia venuta a conoscenza di detto evento o circostanza (la "**Richiesta della Parte Acquirente**").

7.5 Ciascuna Richiesta della Parte Acquirente dovrà indicare se derivante in conseguenza di una richiesta da parte di un terzo nei confronti della Parte Acquirente (in questa circostanza la "**Richiesta di Terzo**") o se sia una richiesta diretta.

damages, costs or expenses or liabilities of any nature incurred or suffered by Purchaser, which would not have been so incurred and/or suffered if all representations and warranties of the Seller contained in art. 3 and in art. 6 of this Agreement had been true and not misleading.

7.2 Seller's indemnification obligation pursuant to this art. 7 shall be limited to the aggregate liability amount of [REDACTED]

7.3 Seller's indemnification obligations vis-à-vis the Purchaser pursuant to this art. 7 shall continue in full force and effect until the expiry of the 36th month following the date of execution of this Agreement. It being understood that the deadline foreseen in this art. 7.3 shall not apply to:

- any breach of all the representations or warranties issued by the Seller vis-à-vis the Purchaser and relating to the full and undisputed ownership title to the Property, the Parking Lots and the Building Credits and Rights of the Seller and to any building right/permit issued in the name of the Seller necessary for the implementation of the Zoning Agreement, which will expire according to applicable statutory limitations; and to
- any breach of all the representations or warranties issued by the Seller vis-à-vis the Purchaser and relating to the fulfilment of zoning obligations, zoning charges and contribution to the cost of construction, environmental matter (including, but not limited to, clean up obligations of any nature) which shall, therefore, be valid until the expiry of the limitation period for the Public Administration/Authority's right to ask for the fulfilment of such obligations.

7.4 In case of any event or circumstance which may give rise to any indemnification obligation under this art. 7, the Purchaser shall give written notice to the Seller of such event or circumstance and shall furnish all reasonable details thereof, and shall indicate, in a preliminary manner, the amount requested within 30 (thirty) days starting as of the date on which the relevant event has occurred or, if subsequent, the date on which the Purchaser has become aware of such event or circumstance ("**Purchaser's Request**").

7.5 Each Purchaser's Request shall specify whether it arises from a request by a third party vis-à-vis the Purchaser (in this case, the "**Third Party Request**") or whether it is a direct request.

Once the Seller has received Purchaser's Request it shall have the right, within the mandatory term of 30 (thirty) days after the receipt by the Seller of the

Una volta che la Parte Venditrice abbia ricevuto la Richiesta della Parte Acquirente avrà il diritto di contestarla, fornendo ogni ragionevole dettaglio in merito, mediante comunicazione scritta da inviarsi entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della Richiesta della Parte Acquirente (la **"Contestazione della Parte Venditrice"**),

In caso di Contestazione della Parte Venditrice, nel corso dei 30 (trenta) giorni successivi dalla ricezione da parte della Parte Acquirente della Contestazione della Parte Venditrice, le Parti coinvolte cercheranno di comporre amichevolmente ogni eventuale divergenza. Se, al termine del predetto periodo, le Parti non avranno raggiunto un accordo dovranno risolvere la vicenda ai sensi di quanto stabilito dall'art. 14.1 che segue.

**7.6** Fermo restando quanto previsto al precedente art. 7.5, la Parte Venditrice dovrà rendere immediatamente disponibili alla Parte Acquirente gli importi medio tempore necessari per i pagamenti dovuti a seguito di accertamenti, ingiunzioni o ordini di pagamento provvisoriamente esecutivi, anche se non definitivi, emessi da qualunque pubblica autorità nei confronti della Parte Acquirente.

## **ARTICOLO 8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**8.1** Ai sensi della vigente normativa statale e regionale in tema di "certificazione energetica degli edifici", la Parte Acquirente dà atto di aver ricevuto dalla Parte Venditrice le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare distinta al foglio 265, particella 29, subalterno 1, che si allega alla presente compravendita, in copia conforme, sotto la lettera "F", e di essere edotta della sua validità decennale e della previsione di legge che richiede un suo aggiornamento ad ogni intervento di ristrutturazione, edilizio ed impiantistico, che modifichi la prestazione energetica del suddetto immobile.

La Parte Venditrice dichiara che non sussistono cause che determinano la decadenza del sopra allegato attestato, in quanto dalla data di registrazione della pratica nel catasto energetico non sono stati effettuati interventi modificativi della prestazione energetica della relativa unità

Purchaser's Request, to object in a detailed manner and in writing to the Purchaser's Request (**"Seller's Objection"**).

In case of Seller's Objection, during the 30 (thirty) days following the receipt by the Purchaser of the Seller's Objection the Parties shall attempt to amicably resolve any difference. In the event that upon expiration of such term the Parties have not reached an agreement, the Parties may resolve the claim in accordance to the provisions set forth in art. 14.1 below.

**7.6** Without prejudice to art. 7.5 above, the Seller shall immediately make available to the Purchaser the amounts necessary in the meantime for the payments due in relation to enforceable judgments, assessments, injunctions or orders to pay, even in the event the same are not final, issued by authorities of any kind against the Purchaser.

## **ART. 8 ENERGY CERTIFICATE**

**8.1** Pursuant to the applicable national and regional regulations on "energy certification of buildings" matter the Purchaser acknowledges that the Seller delivered the information and the documentation in relation to the energy certification of buildings, including the energy certificate relating to the building unit registered under sheet 269, parcel 29, sub 1, attached to this sale and purchase, in true copy, under exhibit "F", and to be aware of the ten-year duration of the certificate and of the law provision requiring to update such certificate in case of every building and equipment restructuring work implying a change in the energy performance of the aforesaid property.

The Seller represents that there are no circumstances which may lead to the annulment of the aforesaid certificate, provided that from the date of registration of the file with the energy cadastre no changes have occurred in relation to the energy performance of the relevant building unit nor changes in the use of it.

immobiliare né nella stessa sono stati effettuati cambi di destinazione d'uso.

La Parte Venditrice dichiara, e la Parte Acquirente prende atto, che per l'unità immobiliare identificata al foglio 265, particella 82 (categoria D/8), non ricorre alcun obbligo di dotazione o allegazione dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di area nuda destinata a "parcheggio".

#### **ARTICOLO 9 RISERVATEZZA**

**9.1** Le Parti si impegnano a mantenere come privata e confidenziale qualsiasi informazione relativa all'altra parte acquisita o raccolta in relazione al presente Contratto, fermo restando il diritto delle Parti di consegnare copia di documenti ovvero altre informazioni riservate ai propri investitori, soci, banche e/o consulenti fatto salvo l'obbligo di ottenere da tali soggetti l'impegno agli stessi obblighi di riservatezza di cui al presente articolo 9.1. Le Parti si impegnano ad adottare tutte le misure necessarie al fine di mantenere il segreto su tali informazioni e prevenire qualsiasi divulgazione delle stesse.

Salvo quanto previsto dalla normativa applicabile, nessun annuncio o comunicato relativo alla stipulazione ovvero all'esecuzione del presente Contratto, o di una qualunque delle sue previsioni ovvero delle operazioni ivi previste, potrà essere emesso senza la preventiva approvazione scritta della Parte Acquirente.

#### **ARTICOLO 10 COMUNICAZIONI**

**10.1** Tutte le comunicazioni e/o notifiche richieste o previste dal presente Contratto dovranno essere effettuate in forma scritta, in lingua italiana o inglese, e saranno considerate validamente effettuate in caso di comunicazione inviata per lettera raccomandata o posta certificata (pec) al ricevimento della stessa e dovranno essere inviate ai seguenti indirizzi:

(a) se alla Parte Venditrice a:

**"DALLE NOGARE COSTRUZIONI  
BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H."**

[REDACTED]

20121 M...

E-mail: [REDACTED]

Pec: dnc@nec.it

The Seller represents, and the Purchaser acknowledges that for the building unit registered under sheet 269, parcel 82 (category D/8), there is no obligation for the Seller to provide or to attach an energy certificate given that the area consists in land intended for parking use.

#### **ARTICLE 9 CONFIDENTIALITY**

**9.1** The Parties agree to keep confidential any information relating to the other party that they have acquired or obtained in relation to this Agreement, subject to the Parties' right to send copies of documents or other information to their investors, quotaholders, banks and/or advisors and subject to the obligation to obtain from such persons the same confidentiality obligations as those set forth in this art. 9.1. The Parties agree to adopt any such measures as may be required to keep such information confidential and to prevent its disclosure.

Subject to the applicable provisions, no announcement or notice regarding the execution or the performance of this Agreement, or of any of its provisions or the transactions provided for hereunder, may be issued without the prior written approval of the Purchaser.

#### **ARTICLE 10 NOTICES**

**10.1** Any communication or notice required or permitted to be given under this Agreement shall be made in writing, in Italian or English language, and shall be deemed to have been duly and validly given in the case of notice sent by registered mail or registered e-mail (pec), upon receipt of same addressed, in each case, as follows:

(a) if to the Seller, to:

**"DALLE NOGARE COSTRUZIONI  
BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H."**

[REDACTED]

20121 M...

E-mail: [REDACTED]

Alla cortese attenzione del legale rappresentante pro tempore

(b) se alla Parte Acquirente:  
"VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L."

in c.a. [redacted]  
via Montemurlo 20  
[redacted]

E-mail: [redacted]  
Pec: [redacted]

Alla cortese attenzione del legale rappresentante pro tempore

ovvero agli indirizzi e/o ai numeri di fax che ciascuna Parte potrà comunicare all'altra per iscritto conformemente a quanto qui prescritto.

#### ARTICOLO 11 SPESE, IMPOSTE E TASSE

11.1 Spese, imposte e tasse dipendenti e conseguenti dal presente atto si convengono ad esclusivo carico della Parte Acquirente.

La Parte Venditrice e la Parte Acquirente dichiarano che le aree resteranno legate in modo strutturale, durevole, e funzionale, quali pertinenze ai sensi dell'art. 817 del codice civile italiano, all'Immobile. Pertanto in presenza del vincolo di strumentalità e complementarietà funzionale tra i beni oggetto della presente compravendita, risulta applicabile la disciplina fiscale relativa al bene principale (i.e. l'Immobile), e pertanto:

11.1 (A) – Quanto all'Immobile (foglio 265, particelle 29 e 82) e all'annesso adiacente piazzale, (foglio 265, particelle 79, 80 e 81) e al Prezzo di Compravendita di cui all'art. 2.1(a) che precede:

Il presente atto è soggetto ad IVA, in quanto relativo a vendita di bene strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni per il quale la Parte Venditrice intende avvalersi dell'opzione IVA di cui all'art. 10, primo comma, n. 8-ter), D.P.R. 633/1972. Le Parti, in relazione a quanto sopra precisato, dichiarano che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'imposta IVA previste dall'art. 17 - 5° e 6° comma lett. a-bis D.P.R. 633/1972 (cd. "Reverse

Pec: [redacted]

To the kind attention of the legal representative pro tempore

(b) if to the Purchaser, to:  
"VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L."

i [redacted]  
via Montemurlo 20  
[redacted]

E-mail: [redacted]  
Pe [redacted]

To the kind attention of the legal representative pro tempore

or at such other address and/or telefax number as each Party may hereafter furnish to the other by written notice, as herein provided.

#### ARTICLE 11 COSTS, TAXES AND DUTIES

11.1 Any costs, taxes and duties arising from or in connection with this deed shall be exclusively borne by the Purchaser.

The Seller and the Purchaser declare that the areas will remain connected in a structural, everlasting and functional way, as appurtenances, pursuant to art. 817 of the Italian civil code, to the Property. Therefore, in light of the appurtenant and collateral connection between the assets subject to this sale and purchase, the tax regime relating to the main asset (i.e. the Property) shall apply, and, therefore:

11.1 (A) – With regard to the Property (sheet 265, parcels 29 and 82) and to the adjacent appurtenant service area (sheet 265, parcels 79, 80 and 81) and to the Purchase Price set forth in art. 2.1(a) above:

This deed is subject to VAT as it provides for the sale and purchase of an instrumental asset which may not be used for a different purpose without substantive changes and in this respect the Seller intends to avail itself of the VAT option under article 10, 1st paragraph, no. 8-ter), of Presidential Decree no. 633/1972. In relation to the above, the Parties declare that in the case at issue the formalities for the payment of VAT set forth under art. 17, 5th and 6th paragraphs, letter a-bis of



*Charge*”), e, pertanto:

(i) La Parte Venditrice dichiara di aver emesso la fattura relativa alla presente cessione senza indicazione dell'aliquota, né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'art. 17 D.P.R. 633/1972;

(ii) A sua volta la Parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo IVA e degli adempimenti posti a suo carico delle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

(iii) Il presente atto è, inoltre, soggetto all'imposta di registro in misura fissa, e alle imposte ipotecarie e catastali in misura proporzionale rispettivamente del 3% e 1%.

**11.1(B)** – Quanto ai Crediti e Diritti Edificatori e al Prezzo di Compravendita di cui all'art. 2.1(b) che precede, il presente atto è soggetto ad IVA nella misura ordinaria del 22%.

#### **ARTICLE 12**

##### **LINGUA**

**12.1** Il presente Contratto viene sottoscritto nelle sue versioni in lingua italiana ed in lingua inglese. Rimane inteso tra le Parti che in caso di contrasto o discrepanza tra la versione in lingua inglese e la versione in lingua italiana, quest'ultima prevarrà.

#### **ARTICOLO 13**

##### **LEGGE APPLICABILE**

**13.1** Il presente Contratto è regolato, interpretato e soggetto alla legge italiana.

#### **ARTICOLO 14**

##### **FORO COMPETENTE**

**14.1** Qualora insorgesse una controversia tra le Parti in relazione all'interpretazione o all'esecuzione del presente Contratto, prima di definire la controversia mediante arbitrato ai sensi del successivo paragrafo 14.2 che segue, le Parti tenteranno di far definire in buona fede tale controversia al senior management delle Parti. Qualora entro il termine di 30 (trenta) giorni le Parti non riescano a trovare una soluzione o non sottoscrivano il relativo accordo transattivo, la controversia sarà risolta mediante arbitrato ai sensi

Presidential Decree no. 633/1972 (i.e. “Reverse Charge”) shall apply, therefore:

(i) The Seller declares that the invoice relating to this sale and purchase was issued without specifying the applicable rate or the amount of the tax, and with an explicit reference to article 17, paragraph 5 of Presidential Decree no. 633/1972;

(ii) The Purchaser declares that it is aware that it is a VAT-taxable entity and of its requirements under the above provisions and, in particular, its obligation to complete the invoice with the aforementioned data.

(iii) This deed shall be subject to a fixed registration duty, and to proportional mortgage and land registry taxes on a proportionate basis of 3% and 1%, respectively.

**11.1(B)** – With regard to the Building Rights and Credits and to the Purchase Price set forth in art. 2.1(b) above, this deed is subject to VAT at the ordinary rate of 22%.

#### **ARTICLE 12**

##### **LANGUAGE**

**12.1** This Agreement is executed in both Italian and English version. It is understood between the Parties that in case of conflict or discrepancy between the Italian and the English version, the Italian version shall prevail.

#### **ARTICLE 13**

##### **GOVERNING LAW**

**13.1** This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the Laws of Italy.

#### **ARTICLE 14**

##### **JURISDICTION**

**14.1** Any dispute between the Parties in relation to the interpretation or performance of this Agreement, will, before being referred to arbitration in accordance with paragraph 14.2 below, first be attempted to be settled by good faith negotiations between the senior management of the Parties. In the event that within the term of 30 (thirty) days the Parties are unable to reach a solution or do not sign the relevant settlement agreement, the disputed matters shall be referred to

del successivo art. 14.2 che segue.

**14.2** Qualsiasi controversia tra le Parti derivante da o relativa al presente Contratto sarà risolta mediante arbitrato svolto secondo il Regolamento della Camera Arbitrale Nazionale e Internazionale di Milano; il collegio arbitrale sarà costituito da tre arbitri, due dei quali nominati, ognuno, da ciascuna Parte ed il terzo, con funzioni di presidente, di comune accordo dai due arbitri già nominati o, in mancanza di accordo, dalla Camera Arbitrale Nazionale e Internazionale di Milano. Le decisioni del collegio arbitrale saranno prese secondo il diritto italiano e avranno valore di sentenza tra le Parti. La sede dell'arbitrato sarà a Milano (Italia) e la lingua dell'arbitrato sarà l'italiano. Le spese del procedimento arbitrale saranno a carico delle Parti secondo quanto stabilito dalle decisioni del collegio arbitrale.

**14.3** Il presente Contratto è frutto della libera negoziazione delle Parti, che ne hanno discusso e approvato ogni singola clausola e pertanto pattuiscono la non applicabilità delle previsioni di cui all'art. 1341 codice civile italiano.

arbitration pursuant to art. 14.2 below.

**14.2** Any dispute that may arise between the Parties deriving from or in relation to this Agreement, will be settled by arbitration, in accordance with the National Arbitration Regulations of the National and International Chamber of Arbitration of Milan; in the form of a board of arbitration consisting of three arbitrators, one of which will be appointed respectively by each Party, while the third arbitrator who shall act as president, will be appointed by the two arbitrators nominated by the Parties or, in case they are unable to reach an agreement on such appointment, by the National and International Chamber of Arbitration of Milan. The decisions by the board of arbitration will be taken in accordance with the applicable principles of the Italian law and will have the force and effects of a judicial decision on the Parties. The arbitration procedure will take place in Milan, Italy, and the language of the proceedings will be Italian. The costs of the arbitration proceedings will be borne by the Parties as decided by the board of arbitration.

**14.3** This Agreement is the result of the free negotiation between the Parties, which have discussed and approved each single clause and therefore the Parties agree that the provisions of art. 1341 of the Italian civil code shall not apply.

Milano/Milan, 27 maggio 2016/27 May 2016

**F.to: Antonio Dalle Nogare**

DALLE NOGARE Antonio

**DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H.**

**F.to: Marius Baltramiejunas**

BALTRAMIEJUNAS Marius

**F.to: Christian Lainer**

LAINER Christian

**VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L.**

N. 35647 DI REPERTORIO

N. 15326 DI RACCOLTA

AUTENTICA DI FIRME  
REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dottor PIERLUIGI SCALAMOGNA, Notaio in Abbiategrasso, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Milano, che alle ore undici e quindici minuti in calce alla scrittura privata che precede, in margine ai fogli intermedi e sugli allegati "B", "D" ed "F", hanno apposto in mia presenza le proprie firme i sottoindicati della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, signori:



- DALLE NOGARE Antonio, nato a [redacted], domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di Presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società **"DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H."** con sede in Milano, Foro Buonaparte, 71 Codice Fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano 80000440216, munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale;

- BALTRAMIEJUNAS Marius, nato a [redacted] (Lituania) il [redacted] 0, e LAINER Christian, nato a [redacted] (Paesi Bassi) il [redacted], entrambi domiciliati per la carica in Amsterdam (Paesi Bassi) [redacted], rispettivamente Vicepresidente del consiglio di amministrazione e procuratore speciale della società **"VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L."**, società unipersonale, direzione e coordinamento di Vastint Hospitality Holding BV ai sensi dell'art. 2497bis del codice civile, con sede [redacted], Codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano 08218800962, muniti degli occorrenti poteri in forza di delibera del consiglio di amministrazione in data 25 maggio 2016 e della procura speciale rilasciata con atto autenticato nelle sottoscrizioni in data 26 maggio 2016 da Paulus Hendrikus Boltz sostituto del Notaio Philippe Huib Ferdinand König di Rotterdam (Olanda), legalizzata a mezzo di apostille in pari data al n. HA RP16/3475, allegata al presente atto sotto la lettera "A", unitamente alla traduzione dall'inglese all'italiano della formula dell'autentica eseguita da me Notaio che conosco detta lingua;  
Certifico altresì io Notaio, che conosco la lingua inglese, che il testo in lingua inglese della scrittura privata che precede (e dell'allegato "B") è conforme al rispettivo testo in italiano posto a fronte.

La presente scrittura privata autenticata, di cui io Notaio ho dato lettura alle Parti, è conservata a raccolta nei miei atti in quanto soggetta a pubblicità immobiliare.

Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 30, ventisette maggio duemilasedici.

**F.to: Pierluigi Scalamogna (Impronta Sigillo Notarile)**

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Pierluigi Scalamogna'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal features a central emblem with a cross and four lions, surrounded by the text 'NOTAIO IN ABBATEGRASSO' at the top and 'PIERLUIGI SCALAMOGNA' at the bottom.



~~Allegato "A"~~ al N. 35647/15326 di rep.

The undersigned,

Paulus Hendrikus Bols, candidate civil-law notary, acting as deputy of Philippe Huib Ferdinand König, a civil-law notary, officiating in Rotterdam (The Netherlands), declares that the signatures on the attached document are the true and genuine signatures of:

- Mr. **Peter Frederick Charles Andrews**, born in Birmingham (The United Kingdom) on [REDACTED]
- Mr. **Marius Baltramiejūnas**, born in [REDACTED], holder of a Lithuanian passport [REDACTED]

I have not reviewed the contents of the attached document, nor the issues it relates to.

Thus signed and executed in Rotterdam (The Netherlands) on 26 May 2016.



*[Handwritten signature]*



APOSTILLE

1. (Convention de la Haye du 5 Octobre 1961),  
Country: NETHERLANDS  
This public document
2. has been signed by mr. P.H. Bols
3. acting in the capacity of junior notary
4. bears the seal/stamp of  
mr. P.H.F. König at Rotterdam  
Certified
5. at Rotterdam 6. 26 May 2016
7. by the Clerk of the District Court  
(Griffier van de Rechtbank)
8. No. HA RP 16/3475
9. Seal/stamp
10. Signature  
J. Collens



## PROCURA SPECIALE

I sottoscritti

- Andrews, Peter Frederick Charles, nato a Birmingham (Gran Bretagna), il 13 marzo 1957;

e

- Baltramiejunas Marius, nato a Vilnius (Lituania) il 6 novembre 1970;

in qualità rispettivamente di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Vicepresidente della società VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L. (la **Società**), regolarmente costituita ai sensi della legge Italiana, con sede [redacted] iscritta al Registro delle Imprese di [redacted] 08218800962, REA numero 2010357

## PREMESSO CHE

a) DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H. è proprietaria di un immobile (l'“**Immobile**”) (edificio ad uso uffici con parcheggio), e di alcuni posti auto (l'“**Posti Auto**”) (annesso piazzale destinato all'accesso e alla sosta di veicoli), siti in Verona, Piazzale XXV Aprile, aventi una superficie complessiva, rispettivamente, di 1.401 mq e 1.808 mq e dei relativi crediti edilizi e diritti edificatori acquistati il 23 aprile 2013 dal Comune di Verona e dal Polo Fieristico Veronese S.p.a.;

b) L'Immobile è attualmente occupato da Italferr S.p.a., in base a un contratto di locazione stipulato il 6 novembre 2000 tra Italferr S.p.a., in qualità di conduttore, e il precedente proprietario dell'Immobile (Metropolis S.p.a.), in qualità di locatore, per il quale DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H. ha diritto di inviare disdetta alla prossima data di scadenza (i.e. 31 dicembre 2017), con almeno sei mesi di preavviso;

## SPECIAL POWER OF ATTORNEY

The undersigned

- Andrews, Peter Frederick Charles, born in Birmingham (United Kingdom), on 13 March 1957;

- Baltramiejunas Marius, born in Vilnius (Litouwen), on 6 November 1970;

in their capacity, respectively, as Chairman and Vice-President of the Board of Directors of VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L. (the **Company**), a company organised and validly existing under Italian law, registered office [redacted] registered with the Companies' Registry of Milan under number 08218800962, REA number 2010357

## WHEREAS

a) DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.r.l. – Gm.b.H is the owner of a property (the “**Property**”) (existing building intended for offices use with parking) and of certain parking lots (the “**Parking Lots**”) (appurtenant service area intended for the access and parking of vehicles), located in Verona, Piazzale XXV Aprile, respectively, of 1,401 sq.m and 1,808 sq.m and of the relevant building credits and building rights acquired on 23 April 2013 from the Municipality of Verona and from Polo Fieristico Veronese S.p.a.;

b) The Property is currently occupied by Italferr S.p.a., based on a lease agreement executed on 6 November 2000 between Italferr S.p.a., as lessee, and the previous owner of the Property (Metropolis S.p.a.), as lessor, which DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.r.l. – Gm.b.H is entitled to terminate on the next expiry date (i.e. 31 December 2017), with at least six months' prior notice;



2  
P.B.

c) I Posti Auto sono occupati da Maggiore Rent S.p.a., in qualità di conduttore, che ha locato dieci posti auto, in base al contratto di locazione stipulato in data 24 giugno 2013 con DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H., in qualità di locatore, scadente il 30 giugno 2016, e rinnovabile, agli stessi termini e condizioni per un ulteriore periodo di un anno – e così di seguito – a meno che il locatore o il conduttore non manifestino la loro intenzione di non rinnovare il contratto di locazione, con preavviso di almeno un mese;

d) In base ad uno studio preliminare predisposto da DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.R.L. – G.m.b.H., con il supporto dell'arch. Paolo Richelli, è ragionevole ritenere che il proprietario dell'area di cui sopra possa richiedere entro fine 2016 un permesso costruire convenzionato che consenta la costruzione di un albergo di circa 100 (cento) camere e, che, a fronte del possibile ottenimento di tale permesso di costruire, in caso di esito positivo della richiesta di variante al Piano di Intervento di Verona, già presentata DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.r.l. – Gm.b.H, potrebbe essere possibile ottenere l'assenso ad un ampliamento dell'albergo per ulteriori 41 (quarantuno) camere, per un numero complessivo di camere di circa 141 (centoquarantuno);

e) Sulla base di quanto sopra, in data 25 maggio 2016, il Consiglio di Amministrazione di VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L. ha autorizzato l'acquisto dell'Immobile, dei Posti Auto e dei relativi crediti e diritti edificatori per costruire sull'area in oggetto un "Moxy hotel", ai termini e alle condizioni della bozza del relativo contratto di compravendita (il "**Contratto di Compravendita**") che tutti i membri del Consiglio di Amministrazione hanno dichiarato di conoscere e accettare, attribuendo ai consiglieri delegati Marius Baltramiejunas e Peter Frederick Charles

c) The Parking Lots are occupied by Maggiore Rent S.p.a., as lessee, which leased ten parking lots, pursuant to the lease agreement executed on 24 June 2013, with the Seller, as lessor, expiring on 30 June 2016, and renewable at the same terms and conditions for an additional period of one year – and so on – unless either the lessor or the lessee state their intention not to renew the lease, with at least one months' prior notice;

d) Based on a preliminary study prepared by DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.r.l. – Gm.b.H, with the support of Mr Paolo Richelli, it is reasonable to assume that by the end of 2016, the owner of the aforesaid area may apply for a building agreement allowing the construction of an hotel of approximately 100 (one hundred) rooms, that further to the prospective obtainment of the building permit, in case of positive outcome of the variant application relating to the Plan of Intervention of Verona (Piano di Intervento), already filed by DALLE NOGARE COSTRUZIONI BAUUNTERNEHMEN S.r.l. – Gm.b.H, it would be possible to obtain the authorisation to an extension of the hotel up to approximately additional 41 (forty-one) rooms, for a total number of rooms of approximately 141 rooms;

e) Based on the foregoing, on 25 May 2016, the Board of Directors of VASTINT HOSPITALITY ITALY S.R.L. authorised the purchase of the Property, of the Parking Lots and of the relevant building credits and rights for building thereon a "Moxy" hotel, at the terms and conditions set forth in the sale and purchase agreement (the "**Sale and Purchase Agreement**"), which all members of the Board of Directors declared to be aware of and to approve, granting the executive directors Marius Baltramiejunas and Peter Frederick Charles Andrews, respectively, Vice-President and Chairman of Board of Directors, all necessary powers

Andrews, rispettivamente Vicepresidente e Presidente del Consiglio di Amministrazione, i più ampi poteri a negoziare i termini e le condizioni – inclusa la determinazione del prezzo di compravendita e le modalità di pagamento dello stesso – e sottoscrivere congiuntamente il Contratto di Compravendita, ai termini e le condizioni già previsti nella bozza del Contratto di Compravendita, nonché qualsiasi atto e/o documento necessario e/o opportuno in relazione al Contratto di Compravendita e, in ogni caso, necessari e/o opportuni e/o correlati al Contratto di Compravendita, con il potere di rilasciare procure speciali e/o deleghe, anche notarili, sia a dipendenti che a terzi;

tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale della presente procura speciale, i sottoscritti

#### NOMINANO

Il sig. Christian Lainer, nato a Schwarzach (Austria), il 15 Aprile 1967,

A \_\_\_\_\_ loro procuratore attribuendogli i più ampi poteri a negoziare i termini e le condizioni – inclusa la determinazione del prezzo di compravendita e le modalità di pagamento dello stesso – e sottoscrivere congiuntamente al Vicepresidente, signor BALTRAMIEJUNAS Marius \_\_\_\_\_

Contratto di Compravendita, ai termini e le condizioni già previsti nella bozza del Contratto di Compravendita, nonché qualsiasi atto e/o documento necessario e/o opportuno in relazione al Contratto di Compravendita e, in ogni caso, necessari e/o opportuni e/o correlati al Contratto di Compravendita.

I sottoscritti si impegnano sin da ora a ratificare tutti gli atti che il sovra citato procuratore porrà in essere o farà in modo che vengano posti in essere nell' esercizio o l'espletamento dei poteri e delle facoltà conferite con il presente atto, nonché a

to negotiate the terms and conditions – including the determination of the purchase price and the method of payment of the purchase price – and to execute jointly the Sale and Purchase Agreement and any other deed and/or document that may be required and/or appropriate in relation to the Sale and Purchase Agreement, and, in any case, required and/or appropriate and/or connected to the Sale and Purchase Agreement with the power to issue special powers of attorney and/or delegations, including notarised powers of attorney and/or delegations, both to employees and to third parties;

now therefore, the foregoing recitals being a substantive and integral part of this special power of attorney, the undersigned

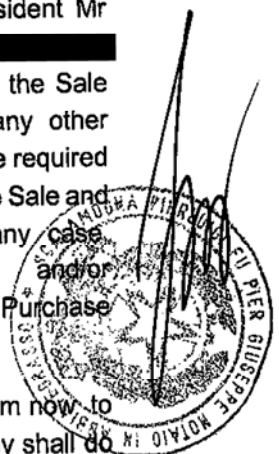
#### APPOINT

Mr. Christian Lainer, born in Schwarzach (Austria), \_\_\_\_\_ as

attorney-in-fact, granting him all necessary powers to negotiate the terms and conditions – including the determination of the purchase price and the method of payment of the purchase price – and to execute jointly with the Vice-President Mr BALTRAMIEJUNAS M \_\_\_\_\_

the Sale and Purchase Agreement and any other deed and/or document that may be required and/or appropriate in relation to the Sale and Purchase Agreement, and, in any case, required and/or appropriate and/or connected to the Sale and Purchase Agreement.

The undersigned undertake as from now to ratify all that the aforesaid attorney shall do or cause to be done in the exercise or execution of the powers and authorities contained in this deed and to keep such attorney fully indemnified by any liability of



tenere tale procuratore totalmente  
manlevato ed indenne da qualsiasi  
responsabilità di qualsiasi natura che possa  
comunque sorgere dall' esecuzione del  
presente mandato.

any nature whatsoever however arising from  
the execution of the present mandate.

This special power of attorney will be valid  
and effective until 30 June 2016.

La presente procura speciale sarà valida ed  
efficace fino al 30 giugno 2016.

Amsterdam, 25-6-16

Amsterdam, 25-6-16

*[Signature]*

*[Signature]*

## TRADUZIONE

Il sottoscritto,

Paulus Hendrikus Bols, praticante notaio, che agisce in qualità di sostituto facente funzioni del notaio Philippe Huib Ferdinand Konig, notaio in Rotterdam (Paesi Bassi), dichiaro vere ed autentiche le firme apposte sul documento allegato dei signori:

- sig. Peter Frederick Charles Andrews, nato [REDACTED]

[REDACTED] 1957 [REDACTED] 4445221118

- sig. Marius Baltramiejunas, [REDACTED]

[REDACTED] 1958 [REDACTED] 88100702.

Non ho esaminato il contenuto del documento allegato né degli argomenti trattati.

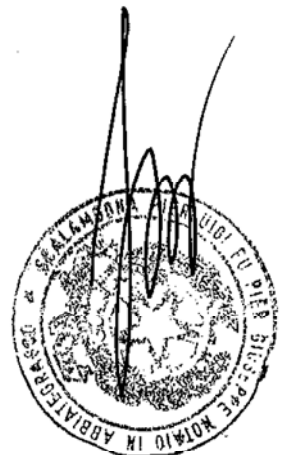
f.to illeggibile

Segue impronta sigillo notarile

Sig. P.H.F Konig

Notaio in Rotterdam


**SPAZIO BIANCO ANNULLATO**

Allegato B /Exhibit B

Elenco dei Documenti Esaminati/List of Reviewed Documents

| Materia/Matter                                          | Documento/Document                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Titolo di proprietà<br/>/ Ownership title</i></p> | <p>(i) Atto di compravendita del 24 ottobre 2005, del notaio Walter Crepaz, in Bolzano, [redacted] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bozano, il 26 ottobre 2005 al n. 204/1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 29 ottobre 2005, ai num. [redacted] (immobile) / Sale and purchase agreement notarised by notary Walter Crepaz, in Bolzano, on 24 October 2005, notarial registry nos. 15300/3702, registered, with the Tax Office of Bolzano, on 26 October 2005, under no. 204/1T, registered with the Land Registry of Verona, on 29 October 2005, under nos. 46829/28889 (Property);</p> <p>(ii) Atto di compravendita e costituzione di servitù del 16 aprile 2015, del notaio Vincenzo Rubino, in Mestre, rep. n. [redacted] registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 2, il 14 maggio 2015, al n. 5119/IT, trascritto presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 14 maggio 2015, ai numeri 16161/10875 (Posti Auto) / Notarial deed of sale and purchase and deed of establishment of easement, notarized by notary Vincenzo Rubino, in Mestre, on 16 April 2015, notarial registry nos. 95259/27658, registered with the Tax Office of Venezia 2, on 14 May 2015, under no. 5119/IT, registered with the Land Registry of Verona, on 14 May 2015, under nos. 16161/10875 (Parking Lots);</p> <p>(iii) Atti notarili stipulati dinanzi al notaio Vincenzo Quarantino, in Verona, rispettivamente, rep. 138177, racc. 35595, e rep. 138176, racc. 35594, trascritti presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, rispettivamente ai numeri 17820 R.G./11847 R.P. e 17819 R.G./11846 R.P. con tabella indicante importi pagati e da pagare al Comune di Verona e al Polo Fieristico Veronese (Crediti e Diritti Edificatori) / Notarial deeds, notarized by notary Vincenzo Quarantino in Verona, notarial registry nos. respectively, 138177/35595, and 138176/35594, registered with the Land Registry of Verona, on 22 May 2013, respectively, under nos. 17820 R.G. /11847 R.P., and under nos. 17819 R.G./11846 R.P. with a chart outlining the amounts paid and to be paid to the Municipality of Verona and to the Polo Fieristico Veronese (Building and Credits Rights);</p> <p>(iv) Relazione notarile del Notaio Walter Crepaz, in Bolzano, del 21 marzo 2016 / Notarial report issued by notary Walter Crepaz, in</p> |

*[Handwritten signatures and stamps]*

*Antonio Dell'Esperanza*

*[Circular notary stamp: VERONA, NOTARIO VINCENZO QUARANTINO]*

*[Circular notary stamp: VERONA, NOTARIO WALTER CREPAZ]*

*[Handwritten signature: C. M.]*

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | <p>Bolzano, on 21 March 2016;</p> <p>(v) Certificato credito edilizio PG 151329, rilasciato dal Comune di Verona in data 19 maggio 2016 /Building credit certificate PG 151329, issued by the Municipality of Verona on 19 May 2016;</p> <p>(vi) Rate residue del Finanziamento da pagare per la cancellazione dell'Ipoteca / Outstanding instalments of the Financing to be paid for the cancellation of the Mortgage.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Contratto di Locazione relativo all'Immobile/ Lease Agreement relating to the Property</i>        | <p>Contratto di locazione stipulato in data 6 novembre 2000 tra Italferr, in qualità di conduttore e il precedente proprietario dell'Immobile + relativo atto di modifica del 30 aprile 2014 / Lease agreement executed on 6 November 2000 between Italferr, as lessee, and the previous owner of the Property (Metropolis S.p.a.), as lessor, in relation to the Property + relevant deed of amendment of 30 April 2014</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Contratti di Locazione relativi ai Posti Auto / Lease Agreements relating to the Parking Lots</i> | <p>(i) Contratto di locazione stipulato il 30 maggio 2015 tra il Venditore, in qualità di locatore, e Tabaccheria Avesani Bruna, in qualità di conduttore, per un posto auto + relativa disdetta dell'8 aprile 2016/ Lease agreement executed on 30 May 2015 between the Seller, as lessor, and Tabaccheria Avesani Bruna, as lessee in relation to a parking lot + relevant withdrawal notice of 8 Aprile 2016;</p> <p>(ii) Contratto di locazione stipulato il 24 giugno 2013 tra il Venditore, in qualità di locatore, e Maggiore Rent, in qualità di conduttore, per 10 posti auto / Lease agreement executed on 24 June 2013 between the Seller, as lessor, and Maggiore Rent, as lessee, for 10 parking lots</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <i>Urbanistica / Zoning</i>                                                                          | <p>(i) Studio Preliminare predisposto dall'architetto Paolo Richelli per il Venditore con tabella indicante gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione /Preliminary Study prepared by architect Paolo Richelli for the Seller with chart outlining the zoning charges and the contribution to the cost of construction;</p> <p>(ii) Accordo di pianificazione stipulato tra il Venditore e il Comune di Verona, il 23 aprile 2013, ex art. 6 della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, dinanzi al notaio Vincenzo Quaratino, in Verona, rep. 138178, racc. 35596, trascritto presso l'Agenzia del Territorio/Conservatoria di Verona, il 22 maggio 2013, al n. 17821 R.G./11848 R.P / Zoning Agreement executed between the Seller and the Municipality of Verona, on 23 April 2013, pursuant to art. 6 of the regional law no. 11 of 23 April 2004, notarized by notary Vincenzo Quaratino, in Verona, notarial registry nos. 138178 / 35596, registered with the Land Registry of Verona, on 22 May 2013, under nos. 17821 R.G./11848 R.P;</p> <p>(iii) Richiesta di Variante presentata al Comune di Verona dal</p> |

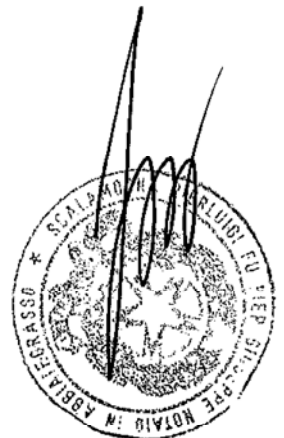
|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>Venditore il 23 febbraio 2015/ Request of Variant filed by the Seller with the Municipality of Verona on 23 February 2015;</p> <p>(iv) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Verona il 18 marzo 2016 / Zoning intended use certificate issued by the Municipality of Verona on 18 March 2016.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><i>Edilizia e<br/>agibilità/Building<br/>and occupancy</i></p> | <p>(i) SCIA, prot. n. 341178 per la realizzazione di una scala esterna che dal primo piano conduce al piano terra, per adeguare l'Immobile alla normativa antincendio / Certified notice of starting works (so-called "SCIA"), file no. 341178, for the construction of an external staircase connecting the first floor of the Property to the ground floor;</p> <p>(ii) Certificato di agibilità relativo all'Immobile, protocollo n. 1168, rilasciato dal Ministero dei Trasporti in data 26 aprile 1988 / Occupancy certificate relating to the Property, protocol no. 1168 issued by the Ministry of Transports on 26 April 1988.</p> |

*Andrea Dellapina*

*P. B. B. B.*

*C. B.*

*Renzo Probo*



SPAZIO BIANCO ANNULLATO



**Comune  
di Verona**

Pianificazione Territoriale Autorizzazioni Paesaggistiche  
Sistema Informativo Territoriale  
Registro dei Crediti Edilizi

P.G. n° 151329/2016

**OGGETTO:** Certificato di Credito Edilizio.

- Vista la domanda presentata in data 18.05.2016, P.G. 151329 del 19.05.2016, dalla ditta Dalle Nogare Costruzioni S.r.l. tendente ad ottenere la Certificazione dei Crediti edilizi acquisiti;
- Viste le previsioni urbanistiche vigenti;
- Vista la determina di delega funzioni n. 3580/2015:

### SI CERTIFICA

l'inserimento nel registro dei crediti edilizi delle vulture di cui all'art.166 commi 6 e 8 delle NTO del PI per la quantità totale di 1.050 mq S.U.L. di credito edilizio - rif. ditta Dalle Nogare Costruzioni S.r.l. scheda norma n. 405 B2, come di seguito riportato:

| Registro dei Crediti Edilizi – Ditta Dalle Nogare Costruzioni Spa.                                        |                                                 |                     |            |                                       |                    |                                         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|------------|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registro dei Crediti edilizi istituito ai sensi del comma 5 lett. E) e dell'art. 17 della L.R. n. 11/2001 |                                                 |                     |            |                                       |                    |                                         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi approvato con DCC nr 9 del 10 marzo 2011                  |                                                 |                     |            |                                       |                    |                                         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi approvato con DCC nr 91 del 23 dicembre 2011          |                                                 |                     |            |                                       |                    |                                         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| Ditta                                                                                                     |                                                 | Dati Identificativi |            | Destinazione Urbanistica              | Credito Trasferito | Provenienza                             | Atti Notarili di Compraventita                                                                                                                    | Annotazioni                                                                                                                                  |
|                                                                                                           |                                                 | Foglio              | Particella |                                       |                    |                                         |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                              |
| 405 B2                                                                                                    | Dalle Nogare Costruzioni Bauunterne hmen S.p.A. | 265                 | 29         | U4 - Turistico ricettivi congressuali |                    | R.001 – Polo Fieristico Veronese S.p.a. | Notaio VINCENZO QUARANTINO in data 23.04.2013 n. 138176 di Repertorio, n. 35594 di Raccolta. Registrato a Verona con Num. 9177 in data 20.05.2013 | TRASFERIMENTO ed UTILIZZO dei crediti edilizi a Dalle Nogare Costruzioni Bauunterne hmen S.p.A.. ACCORDO DI PIANIFICAZIONE rif. S.N. 405/B2. |
| 405 B2                                                                                                    | Dalle Nogare Costruzioni Bauunterne hmen S.p.A. | 265                 | 29         | U4 - Turistico ricettivi congressuali |                    | R.002 – Comune di Verona                | Notaio VINCENZO QUARANTINO in data 23.04.2013 n. 138177 di Repertorio, n. 35595 di Raccolta, Registrato a Verona il 20.05.2013.                   | TRASFERIMENTO ed UTILIZZO dei crediti edilizi a Dalle Nogare Costruzioni Bauunterne hmen S.p.A.. ACCORDO DI PIANIFICAZIONE rif. S.N. 405/B2. |

Verona, 19.05.2016

**Il Tecnico incaricato**  
Pianificatore Territoriale  
Giovanni Bianchi

**Il Funzionario delegato**  
Architetto  
Giorgio Zanata Ventura

**Comune di Verona**  
Pianificazione del Territorio  
Autorizzazioni Paesaggistiche  
Via Pallone, 9 – 37121 Verona  
Tel. 0458077728 – fax 045 8077667  
E-mail [pianificazoneterritorio.autorizzazioni.paesaggistiche@comune.verona.it](mailto:pianificazoneterritorio.autorizzazioni.paesaggistiche@comune.verona.it)  
Casella PEC [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236  
**CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR**



**Certifico io sottoscritto dottor PIERLUIGI SCALAMOGNA, notaio in Abbiategrasso, che la presente copia, che consta di una pagina, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale, il cui certificato intestato al signor Giorgio ZANATA VENTURA, è rilasciato da INFOCERT S.P.A., valido e non revocato, la cui verifica ha avuto esito positivo (CRL n. 42360 del 19 maggio 2016).**

**Copia formata ai sensi dell'art. 57 bis L.N.**

**Milano, 19 maggio 2016**



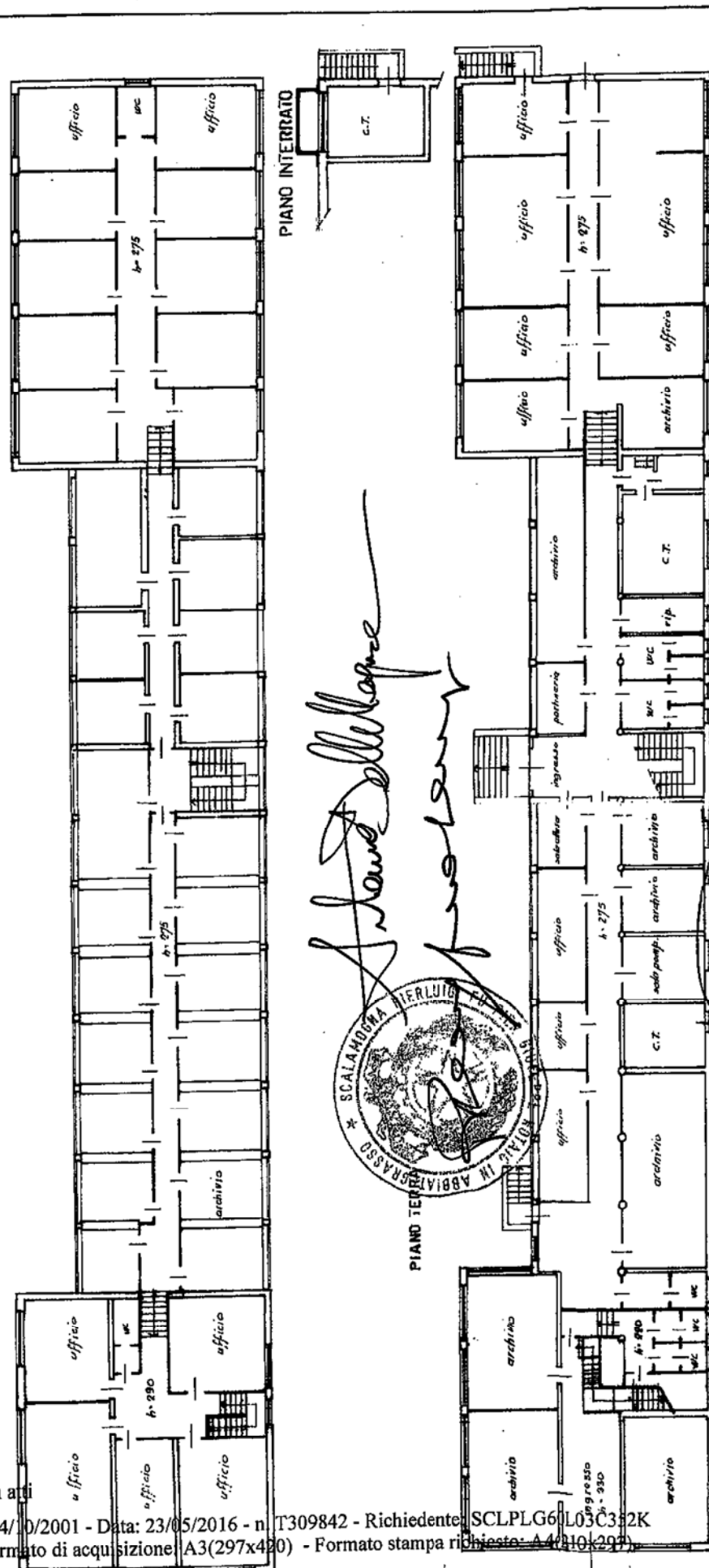
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2016 - Comune di VERONA (L781) - < Foglio: 265 - Particella: 29 - Subalterno: 1 >  
PIAZZALE VENTICINQUE APRILE n. 6 piano: T-1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 24/10/2001 - Data: 23/05/2016 - n. T309842 - Richiedente: SCLPLG60L03C352K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MOD. AN (CEU)  
1 RE  
300  
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RD 13-4-1939, n. 652)  
Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via PIAZZA XXV APRILE div.

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

410 369

Compilata dal gen. Bracciani Lino  
(Titolo, cognome e nome)  
Iscritto all'Albo dei geometri  
della provincia di Verona n. 1338  
data 29/05/2016 Firma Bracciani Lino

Dichiarazione di N.C.  
Denuncia di variazione  
Identificativo catastale  
265  
sub 29

0 metri



MODULARIO  
a.r. n. 497



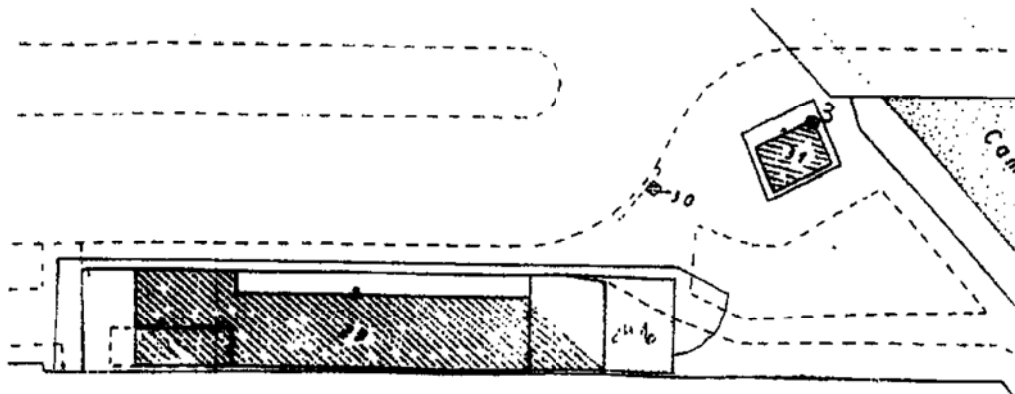
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

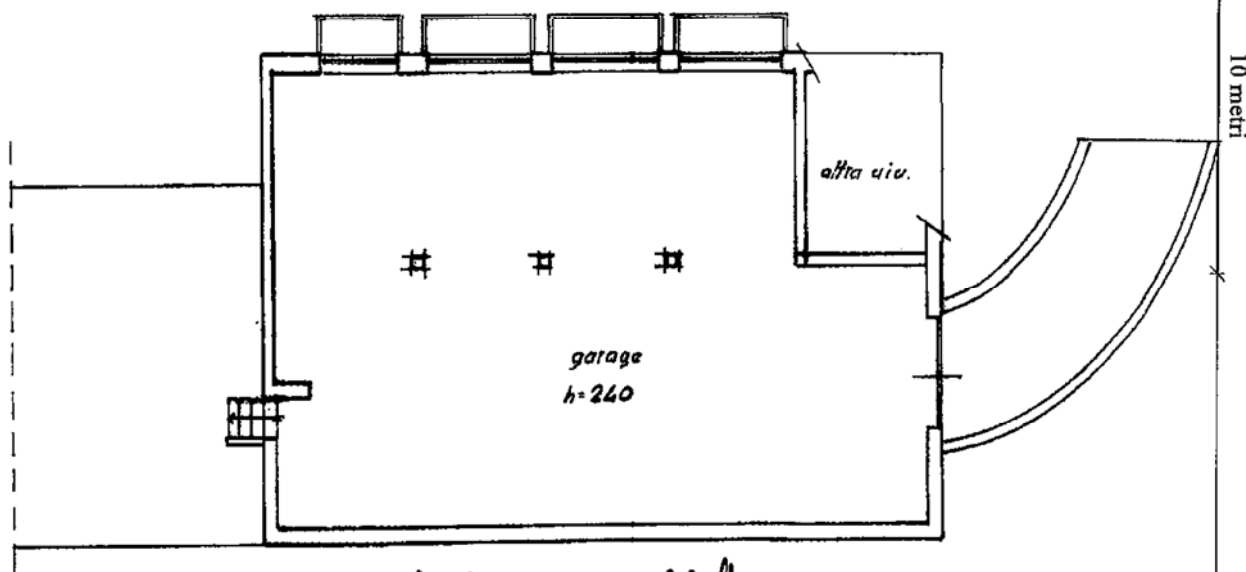
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

1:100  
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di VERONA via PIAZZA XXV APRILE civ. ....



**PIANO INTERRATO**



10 metri

*Autentico*

*BB*



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐  
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal geom. Bresciani Lino  
(Titolo, cognome e nome)

Ultima planimetria in atti  
identificativi catastali

Iscritto all'albo de geometri

Data presentazione: 24/10/2001 - Data: 23/05/2016 - n. T309844 - Richiedente: SCLPLG60L03C352K  
Totale sheet: 29 - L. Form. di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

data ..... Firma *[Signature]*

410357

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/05/2016 - Comune di VERONA (1.781) - < Foglio: 265 - Particella: 29 - Subalterno: 2 >  
PIAZZALE VENTICINQUE APRILE n. 6 piano: S1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0259670 del 23/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verona

Piazzale Xxv Aprile

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 265

Particella: 82

Subalterno:

Compilata da:

Albertini Alberto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Verona

N. 2064

Scheda n. 1

Scala 1:500

Piano Terra

Piazzale XXV Aprile

Parcheggio

Parcheggio

Mn. 72

Mn. 29

Mn. 79

Mn. 32

Mn. 80

10 metri



Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 23/05/2016 - n. T309846 - Richiedente: SCLPLG60L03C352K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei fabbricati - Situazione al 23/05/2016 - Comune di VERONA (L.781) - Foglio: 265 - Particella: 82 - Subalterno: 0 - PIAZZALE VENTICINQUE APRILE piano: T;

N=5032600

Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO

Vis. tel. (0.90 euro)

E=1655200

*Alfano*  
*Alfano*  
*Alfano*



1 Particella: 82

Comune: VERONA/B  
Foglio: 265

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

24-Mag-2016 16:7:0  
Prot. n. T282160/2016



**Comune  
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

Bollo assolto con modello F23

**OGGETTO:** Certificazione urbanistica

Vista l'istanza manifestante urgenza presentata in data 16.03.2016 P.G. n° 83845  
da Dalle Nogare Costruzioni S.r.l.

sede legale di Milano Via Foro Buonaparte 71,  
tendente ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 dell'area  
individuata con contorno rosso nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel  
Catasto di Verona al foglio 265 mapp. n. 29 – 79 – 80 – 81 – 82 -----

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata
- Rilevato che, ai sensi dell'art. 03 NTO / PI comma 1 "Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT" e comma 2 "Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"

### SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi approvato con d.C.C. n. 91 del 23.12.2011, l'area individuata con  
contorno rosso nell'allegata planimetria è assoggettata alla "Disciplina Operativa" come di seguito  
specificato:

- nella Tavola n.5 – Disciplina Operativa

- Manifestazioni di interesse (art. 6 L.R. 11/2004) ambiti soggetti a scheda norma – rep. normativo  
Sez. 1;

- nel Repertorio Normativo Sez. 1

- scheda norma n. 405 (2° bando ATO 4)

Si precisa che ai sensi dell'art. 155 comma 8 NTO/PI, con d.G.C. numero 443 del 07.11.2012. è stato  
approvato lo schema di Accordo definitivo per la successiva traduzione in atto pubblico.

**In adempimento al comma 8 art. 155 NTO/PI è stato stipulato Accordo Definitivo con atto notaio  
Vincenzo Quarantino in data 23.04.2013 n. rep. 138178, 138177, 138176 .**

che nel Piano degli Interventi approvato con d.C.C. n. 91 del 23.12.2011, l'area individuata con  
contorno rosso nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti  
articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
- Art. 37. Strade Romane;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fiumi e laghetti;
- Art. 51. Risorse idropotabili;

**Comune di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa – Ufficio CDU

Via Pallone n. 9 – 37121 Verona

Tel. 045 8077420 Fax 045.8077511

E-mail [pianificazione.territoriale@comune.verona.it](mailto:pianificazione.territoriale@comune.verona.it)

Casella PEC [protocollo.informativo@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informativo@pec.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

**CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR**





**Comune  
di Verona**

- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: ferrovie;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
  - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
- Art. 176. Viabilità di progetto;
- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
- Art. 57. Unità di paesaggio:
  - 2 - Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;
- nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti
- Temi della rete ecologica;
- Art. 60. Corridoio ecologico secondario;
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

#### **SISTEMA DEI SERVIZI**

**Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico convenzionati**

- Art. 124. Lett. K. Attrezzature di interesse generale

#### **SISTEMA INSEDIATIVO**

**La Città esistente**

- Art. 113. Delimitazione della ZAI storica – Ambito I

**Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici**

- Art. 182. Viabilità di progetto;

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15)

Verona, 18.03.2016

**il tecnico incaricato**  
Geom. Andrea Pireddu

**Il Dirigente**  
Arch. Paolo Boninsegna

#### **Comune di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa – Ufficio CDU

Via Pallone n. 9 – 37121 Verona

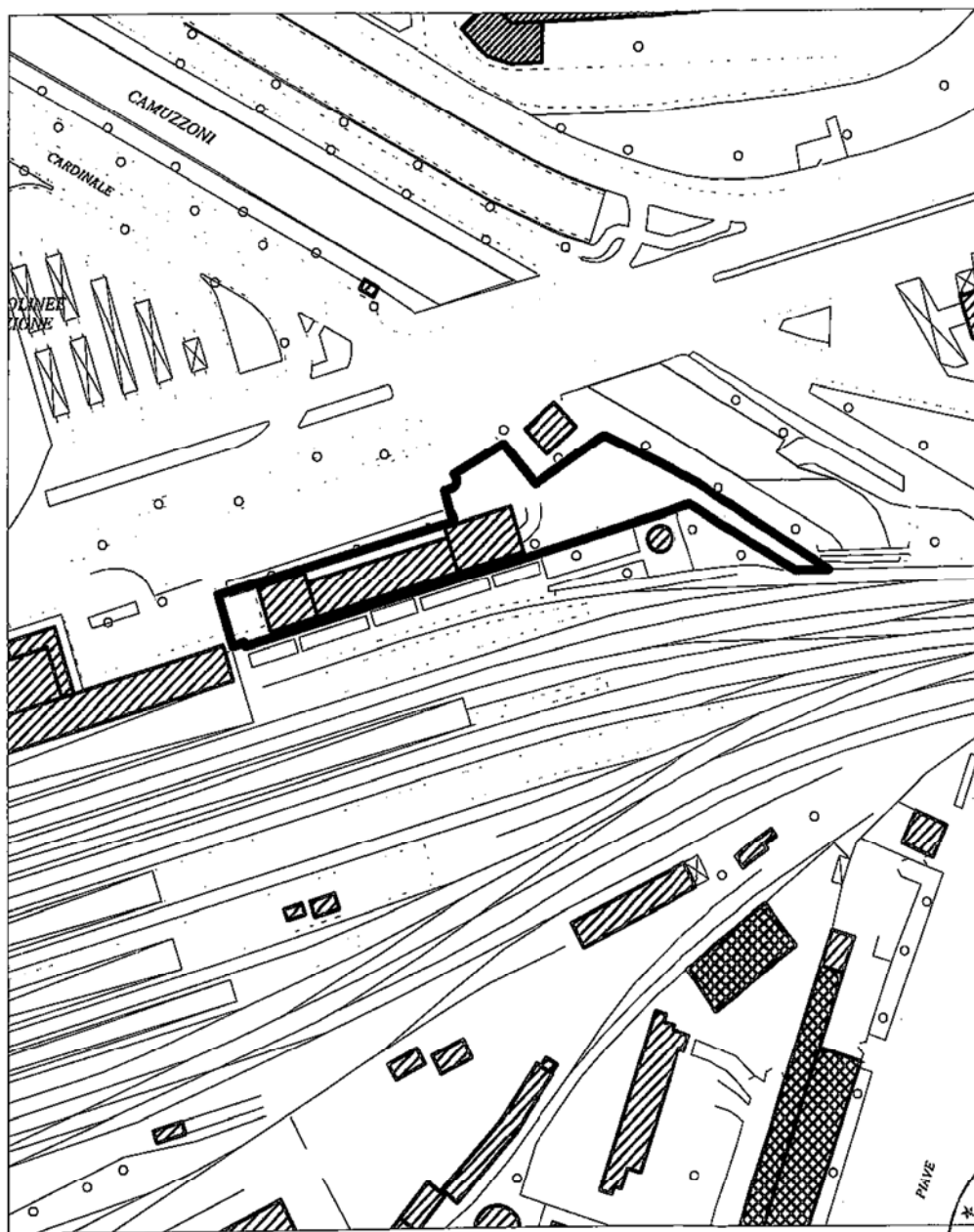
Tel. 045 8077420 Fax 045.8077511

E-mail [pianificazione.territoriale@comune.verona.it](mailto:pianificazione.territoriale@comune.verona.it)

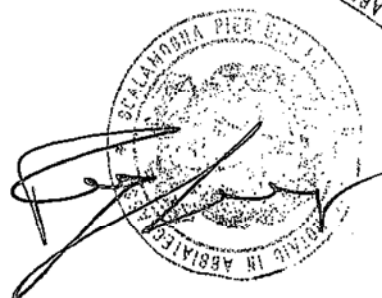
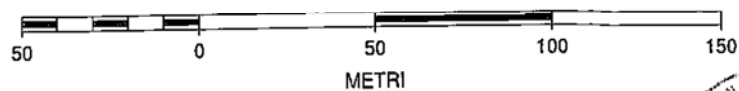
Casella PEC [protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

**CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR**



SCALA 1 : 2.000



## SCHEMA PROGETTUALE

legenda

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Perimetro Ambito                         |
|  | Edifici da mantenere                     |
|  | Accessi all'Area                         |
|  | Parcheggio Pubblico                      |
|  | VS - Verde Servizi                       |
|  | Verde di mitigazione                     |
|  | Area Concentrazione Volumetrica          |
|  | Viabilità di progetto                    |
|  | Percorso ciclo - pedonale di progetto    |
|  | Area da cedere per allargamento stradale |

AUTOLINEE

405

## CARATURE URBANISTICHE

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| ST*                                        | 1.500 mq<br>n° 8 |
| Classe Perequativa                         |                  |
| U1 - Abitativi                             | 0 mq             |
| U2 - Commerciali                           | 0 mq             |
| U3 - Terziari                              | 0 mq             |
| U4 - Turistici, ricettivi congressuali     | 1.800 mq         |
| U5 - Produttivi e manifatturieri           | 0 mq             |
| U - altro (specificare dest. uso proposta) | 0 mq             |
| <b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>               | <b>1.800 mq</b>  |
| N. Piani Fuori Terra                       | max n. 3         |
| VS                                         | min. 50%         |

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato

☒

PUA

☐

## DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

### PRESCRIZIONI

1. Le sistemazioni esterne dovranno conformarsi con le previsioni del progetto "Grandi Stazioni".



## PIANO DEGLI INTERVENTI

APPROVATA CON D.C.C. N° 91 DEL 23/12/2011

## ATO 4 REPERTORIO 405

SCHEDA NORMA

Certifico io sottoscritto dottor **PIERLUIGI SCALAMOGNA**, notaio in Abbiategrasso, che la presente copia, che consta di quattro pagina, è conforme agli originali informatici sottoscritti con firma digitale, il cui certificato intestato al signor **Paolo BONINSEGNA**, è rilasciato da **INFOCERT S.P.A.**, valido e non revocato, la cui verifica ha avuto esito positivo (CRL n. 215663 del 19 maggio 2016).

Copia formata ai sensi dell'art. 57 bis L.N.

Milano, 19 maggio 2016



SECRET



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## DATI GENERALI

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Destinazione d'uso</b><br>Residenziale<br><input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale<br><br>Classificazione D.P.R. 412/93: E2 | <b>Oggetto dell'attestato</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Intero edificio<br>Unità immobiliare<br>Gruppo di unità immobiliari<br>Numero di unità immobiliari<br>di cui è composto l'edificio: | Nuova costruzione<br>Passaggio di proprietà<br>Locazione<br>Ristrutturazione importante<br>Riqualificazione energetica<br><input checked="" type="checkbox"/> Altro: APE Volontario |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Dati Identificativi

|                                |            |                     |                                    |         |             |      |
|--------------------------------|------------|---------------------|------------------------------------|---------|-------------|------|
|                                | Regione:   | Veneto              | Zona climatica:                    | E       |             |      |
|                                | Comune:    | Verona              | Anno di costruzione:               | 1960    |             |      |
|                                | Indirizzo: | Viale XXV Aprile, 6 | Superficie utile riscaldata (m²):  | 1037,33 |             |      |
|                                | Piano:     | 0 - 1               | Superficie utile raffrescata (m²): | 0,00    |             |      |
|                                | Interno:   |                     | Volume lordo riscaldato (m³):      | 4317,71 |             |      |
| Coordinate GIS:                |            | 45,4444 - 10,9989   |                                    |         |             |      |
| Comune catastale: Verona(L781) |            | Sezione:            | Foglio:                            | 265     | Particella: | 29   |
| Subalterni                     | da 1 a 1   | da a                | da a                               | da a    | da a        | da a |
| Altri subalterni               |            |                     |                                    |         |             |      |

## Servizi energetici presenti

|                                                               |                                                                 |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale | <input checked="" type="checkbox"/> Ventilazione meccanica      | <input checked="" type="checkbox"/> Illuminazione               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione estiva    | <input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria | <input checked="" type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose |

## PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

| <b>Prestazione energetica del fabbricato</b><br><table border="1"> <tr> <th>INVERNO</th> <th>ESTATE</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> | INVERNO | ESTATE |  |  |  |  | <b>Prestazione energetica globale</b><br><div style="text-align: center;"> + Più efficiente<br/> <br/> - Meno efficiente </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO<br/> <br/> <b>EP<sub>g,nren</sub></b><br/> 211,75<br/> kWh/m² anno </div> | <b>Riferimenti</b><br>Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:<br><br>Se nuovi:<br><br><br>Se esistenti:<br> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--|--|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INVERNO                                                                                                                                                                                   | ESTATE  |        |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                           |         |        |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                           |         |        |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                  |



Chiave: f8ef92d243

Copia cartacea composta da 4 fogli, di cui uno informativo, firmata dal Tecnico, il cui originale viene conservato nel sistema di custodia informatica dei documenti della Regione del Veneto art. 22,23,23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 42



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

### Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

|   | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata<br>in uso standard<br>(specificare unità di misura) | Indici di prestazione<br>energetica<br>globali ed emissioni                                              |
|---|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ✓ | Energia elettrica da rete    | 31431,00 kWh                                                                 | Indice della prestazione<br>energetica non<br>rinnovabile<br>EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno<br>211,75 |
|   | Gas naturale                 |                                                                              |                                                                                                          |
|   | GPL                          |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Carbone                      |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Gasolio e Olio combustibile  |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Biomasse solide              |                                                                              | Indice della prestazione<br>energetica rinnovabile<br>EPgl,ren kWh/m <sup>2</sup> anno<br>14,24          |
|   | Biomasse liquide             |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Biomasse gassose             |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Solare fotovoltaico          |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Solare termico               |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Eolico                       |                                                                              | Emissioni di CO <sub>2</sub><br>kg/m <sup>2</sup> anno<br>47,47                                          |
| ✓ | Teleriscaldamento            | 187411,00 kWh                                                                |                                                                                                          |
|   | Teleraffrescamento           |                                                                              |                                                                                                          |
|   | Altro (specificare)          |                                                                              |                                                                                                          |

## RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

### RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO<br>RACCOMANDATO | Comporta una<br>Ristrutturazione<br>importante | Tempo di ritorno<br>dell'investimento<br>anni | Classe<br>Energetica<br>raggiungibile<br>con l'intervento<br>(EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno) | CLASSE<br>ENERGETICA<br>raggiungibile se<br>si realizzano<br>tutti gli interventi<br>raccomandati |
|--------|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| REN1   | Isolamento delle pareti esterne    | SI                                             | 9                                             | E (171,13)                                                                                       | <b>E</b><br><br>171,13<br>kWh/m <sup>2</sup> anno                                                 |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                  |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                  |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                  |                                                                                                   |
|        |                                    |                                                |                                               |                                                                                                  |                                                                                                   |



Chiave: f8ef92d243

Costo di messa a disposizione di 5 pagine di documento di qualificazione energetica dell'immobile, il cui valore viene conteggiato nel sistema di gestione telematico di documentazione della Regione del Veneto - tel. 02.23.20.16.1 - fax 02.23.20.16.2

Pag. 2



REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

|                   |               |                                       |
|-------------------|---------------|---------------------------------------|
| Energia esportata | 0,00 kWh/anno | Vettore energetico: Energia Elettrica |
|-------------------|---------------|---------------------------------------|

## ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

|                            |         |                         |
|----------------------------|---------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato      | 4317,71 | m <sup>3</sup>          |
| S - Superficie disperdente | 2301,28 | m <sup>2</sup>          |
| Rapporto S/V               | 0,53    |                         |
| EPH,nd                     | 112,01  | kWh/m <sup>2</sup> anno |
| Asol,est/Asup utile        | 0,0575  | -                       |
| Y IE                       | 0,3176  | W/m <sup>2</sup> K      |

## DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico             | Tipi di impianto  | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale |          | Epreh | Epreh  |
|---------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------|-------|--------|
| Climatizzazione invernale       | Teleriscaldamento | 2006                  | 201600188557                              | 11                            | 174,45              | 0,80                        | $\eta_h$ | 0,30  | 139,89 |
| Climatizzazione estiva          |                   |                       |                                           |                               |                     |                             | $\eta_c$ |       |        |
| Prod. acqua calda sanitaria     | Altro             | 2006                  |                                           | 11                            | 174,45              | 0,16                        | $\eta_w$ | 0,00  | 14,01  |
| Impianti combinati              |                   |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
| Produzione da fonti rinnovabili |                   |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
| Ventilazione meccanica          |                   |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |
| Illuminazione                   | Altro             | 2016                  |                                           | 0                             | 15,00               | 1,00                        |          | 13,94 | 57,85  |
| Trasporto di persone o cose     |                   |                       |                                           |                               |                     |                             |          |       |        |



Chiave: f8ef92d243

Copia cartacea consegnata con il verbale di deposito informativo illustrato dagli art. 14 e 15 del D.Lgs. 102/2014. Il cui originale viene conservato nel sistema di gestione degli archivi di documenti della Regione del Veneto - Art. 22, 23, 23 bis D.Lgs. 102/2014 n. 102

Pag. 3



# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Nella lista delle raccomandazioni sono individuati gli interventi di miglioramento energetico che saranno comunque da valutare sulla base del materiale installato.

N.B.: La validità dell'attestato decade qualora non vengano eseguite con regolarità le manutenzioni programmate degli impianti e non venga compilato il relativo libretto dell'impianto da tecnico abilitato.

## SOGGETTO CERTIFICATORE

|                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ente/Organismo pubblico                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Organismo/Società |
| Nome e Cognome/Denominazione                                                           | SIMONE BURATO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| Indirizzo                                                                              | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| E-mail                                                                                 | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| Telefono                                                                               | [REDACTED]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |
| Titolo                                                                                 | Altro                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |
| Ordine/iscrizione                                                                      | Periti industriali / 946 / VR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |
| Dichiarazione di indipendenza<br>ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75 | Ai fini dell'indipendenza ed imparzialità di giudizio nella predisposizione dell'Attestato si dichiara: per edifici di nuova costruzione l'assenza di conflitto di interessi, diretto o indiretto, nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare; inoltre sia per edifici di nuova costruzione che esistenti con esclusione degli edifici già dotati di Attestato sottoposti ad adeguamenti impiantistici, si dichiara l'assenza di conflitto di interessi, diretto ed indiretto, con i produttori dei materiali e dei componenti in essi incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, il quale non è coniuge né parente fino al quarto grado rispetto al soggetto certificatore. |                   |
| Informazioni aggiuntive                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |

## SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

## SOFTWARE UTILIZZATO

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?                                                                                                                                                                  | SI |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?                                                                                                                                                                                                                                           | NO |
| Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs. 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013. La sottoscrizione con firma digitale dell'APE ha valenza di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. |    |

Data di emissione 20/04/2016



Chiave: f8ef92d243

Con la cartolina composta da 5 pagine, di documento (Attestato di Prestazione Energetica) e Dichiarazione di Indipendenza, si consegna nel sistema di gestione informatico i documenti della Regione del Veneto, art. 22, 23, 231.





REGIONE DEL VENETO

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



## LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

### PRIMA PAGINA

**Informazioni generali:** tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

**Prestazione energetica globale (EPgl,nren):** fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

**Prestazione energetica del fabbricato:** indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

|  |               |  |                |  |                |
|--|---------------|--|----------------|--|----------------|
|  | QUALITA' ALTA |  | QUALITA' MEDIA |  | QUALITA' BASSA |
|--|---------------|--|----------------|--|----------------|

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di Indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 1 2 del d.lgs. 192/2005.

**Edificio a energia quasi zero:** edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

**Riferimenti:** raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

### SECONDA PAGINA

**Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati:** la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

**Raccomandazioni:** di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | Codice                             |
|--------|------------------------------------|
| REN1   | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO       |
| REN2   | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN3   | IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE INVERNO |
| REN4   | IMPIANTO - CLIMATIZZAZIONE ESTATE  |
| REN5   | ALTRI IMPIANTI                     |
| REN6   | FONTI RINNOVABILI                  |

### TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

I vettori energetici utilizzati sono indicati mediante codici numerici (separati dal carattere ";") e corrispondenti alle seguenti diciture:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| 0 | Energia elettrica           |
| 1 | Gas naturale                |
| 2 | GPL                         |
| 3 | Carbone                     |
| 4 | Gasolio e Olio combustibile |
| 5 | Biomasse solide             |
| 6 | Biomasse liquide            |

|    |                     |
|----|---------------------|
| 7  | Biomasse gassose    |
| 8  | Solare fotovoltaico |
| 9  | Solare termico      |
| 10 | Eolico              |
| 11 | Teleriscaldamento   |
| 12 | Teleraffrescamento  |
| 13 | altro               |



Chiave: f8ef92d243

Confe da licenzi con garanzia di 10 anni. Il documento è valido per 10 anni dalla data di emissione. Il documento viene consegnato solo nel sistema di certificazione energetica degli edifici della Regione del Veneto.

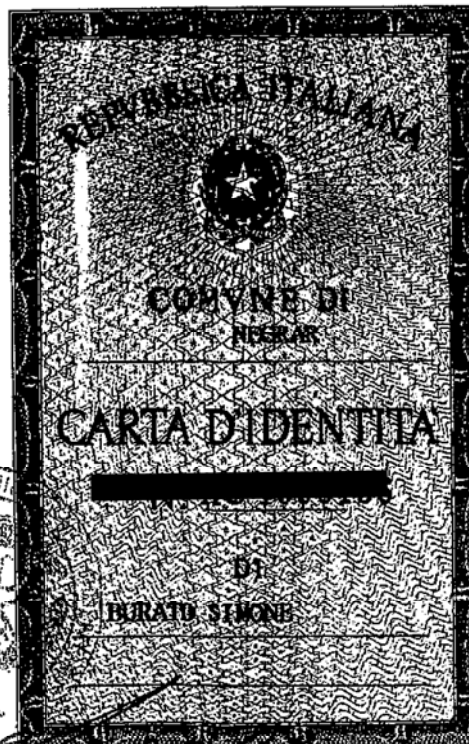
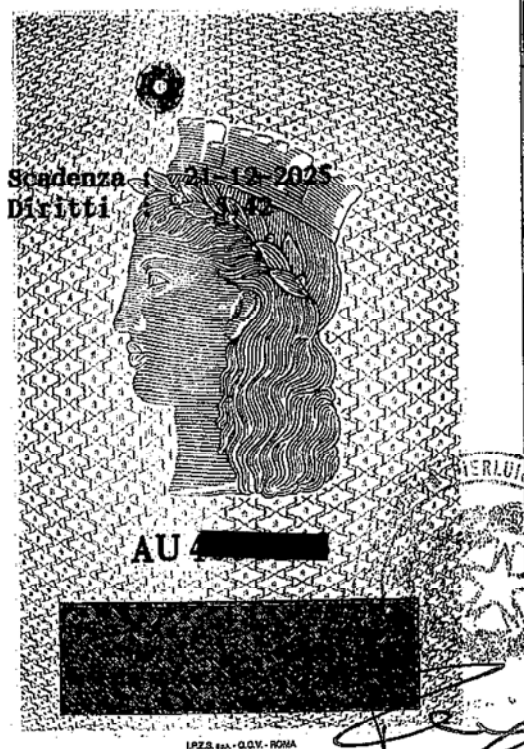
Pag. 5

Cognome **BURATO**  
 Nome **SIMONE**  
 nato il [REDACTED]  
 (atto n. [REDACTED])  
 a [REDACTED]  
 Cittadinanza [REDACTED]  
 Residenza [REDACTED]  
 Via [REDACTED]  
 Stato civile [REDACTED]  
 Professione [REDACTED]  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura [REDACTED]  
 Capelli [REDACTED]  
 Occhi [REDACTED]  
 Segni particolari [REDACTED]

  
 Firma del titolare *Simone Burato*  
 [REDACTED] L. **08-01-2015**  
 Impronta del dito indice sinistro [REDACTED]  


*Simone Burato*

 **REPUBBLICA ITALIANA**  
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 CODICE FISCALE **BRTSMN69T21L781A**  
 COGNOME **BURATO**  
 NOME **SIMONE**  
 LUOGO DI NASCITA [REDACTED]  
 PROVINCIA [REDACTED] DATA DI NASCITA [REDACTED]  
 Il Ministro delle Finanze



*Simone Burato*

**E' copia conforme all'originale, munito delle prescritte firme,  
esistente nei miei atti.**

**Dalla mia residenza, ...7...GIU...2016**

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. L. ...', written over a circular notary stamp.

