



Pierfelice Sarta
NOTAIO

Imposta di bollo assolta in via telematica ai sensi del D.M. 22 febbraio 2007.

N. 124.882 di repertorio N. 29.168 di raccolta

V E N D I T A

Repubblica Italiana

10 novembre 2010

Il giorno dieci novembre duemiladieci.

In Crema, nel mio studio in via Matteotti n. 41.

Davanti a me dott. PIERFELICE SARTA, notaio in Crema, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, sono presenti i Signori:

ASCHEDAMINI ANGELO, nato a Crema (CR) il 26 settembre 1939, residente a Crema (CR), via Civerchi n. 64, che dichiara di intervenire al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "CREMA IMMOBILI - S.r.l.", con sede in Crema (CR), via Massari n. 27, capitale sociale euro 10.400,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona: 00685400194, a quanto segue autorizzato anche in forza dell'autorizzazione dei soci della stessa Società Signori:

ASCHEDAMINI MASSIMO, nato a Lodi (LO) il 16 novembre 1973, residente a Crema (CR), via Civerchi n. 64, C. F. SCH MSM 73S16 E648B, e ALQUATI ANTONELLA, nata a Cremona (CR) il 10 maggio 1960, residente a Monza (MI), via Cimabue n. 14, C. F. LQT NNL 60E50 D150N, RONCHETTI BRUNA, nata a Crema

REGISTRATO a Crema
con adempimento unico
il **11 NOV. 2010**
al N. **6142** serie 1T
con € **4.088,00**
di cui € **2.700,00**
per imposta IPOTECARIA



(CR) il 24 dicembre 1942, residente a Crema (CR), via Civerchi n. 64, C. F. RNC BRN 42T64 D142W, che qui intervengono all'atto per prestare il consenso a quanto in appresso.

ZANABONI EUGENIA MARIA, nata a Pandino (CR) il 7 febbraio 1961, domiciliata a Pandino (CR), piazza Risorgimento n. 16, che dichiara di intervenire al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "SO.FIN - S.r.l.", con sede in Pandino (CR), via Vittorio Veneto n. 2/A, capitale sociale euro 10.000,00 versato per euro 2.500,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona: 01507020194, munita per patti regolanti la Società degli occorrenti poteri.

Parti della cui identità personale io notaio sono certo.

I medesimi convengono e stipulano:

La Società: "CREMA IMMOBILI - S.r.l.", come sopra rappresentata, dichiara di vendere con l'immediato trasferimento della proprietà,

Alla Società: "SO.FIN - S.r.l." che, come sopra rappresentata, accetta:

Nel fabbricato posto in Comune di Crema (CR), via Civerchi n. 64, la seguente porzione:

Un sottotetto con terrazza, così censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Crema (CR):

Foglio 25 - mappale 681 sub. 7 - z.c. 1 - categ. C/2 - cl. 1 - mq. 157 - R.C. euro 243,25.

Coerenze in contorno partendo da nord verso est con intercluso vano scala comune:

spazio aereo su via Civerchi e su vicolo chiuso, proprietà Tacca o aventi causa.

A quanto suddescritto compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 C.C..

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto e che in copia, previa visione ed approvazione, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

La presente vendita viene convenuta per il prezzo di euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) che la Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere

interamente ricevuto dalla Società acquirente alla quale di conseguenza rilascia ampia e finale quietanza di saldo, dichiarando di nulla più avere a pretendere al riguardo.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto mediante assegno bancario non trasferibile n. 1003262401-11, tratto in data odierna sulla Banca Cremasca, filiale di Pandino, via Garibaldi n. 18.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che per la presente cessione di immobile non si sono avvalse di alcun mediatore.

Ed ai seguenti patti e condizioni.

1. L'immobile suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, con ogni inerente ragione, azione, diritto e servitù, immettendosi la Società acquirente in preciso luogo e stato della

Società venditrice.-----

La Società venditrice, come sopra rappresentata, autorizza la Società acquirente, per sé ed aventi causa, a recuperare a fini abitativi o comunque come meglio crede, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, il sottotetto in oggetto, autorizzando altresì l'effettuazione di lavori nelle parti comuni necessari alla realizzazione del detto recupero.-----

2. Il possesso e godimento di quanto venduto si trasferiscono nella Società acquirente con il giorno d'oggi, per i conseguenti effetti utili ed onerosi.-----

3. La Società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto, ad essa pervenuto per acquisto effettuato con atto 29 gennaio 1987 n. 51.698/8.312 rep. a mio rogito, registrato a Crema il 10 febbraio 1987 al n. 345, Serie 1, trascritto a Lodi il 19 febbraio 1987 ai n.ri 1963/1447.-----

Garantisce inoltre la libertà di quanto venduto da ipoteche, privilegi, vincoli o trascrizioni pregiudizievoli, prestando garanzia per l'evizione a norma di legge.-----

E' fatta eccezione per l'ipoteca 14 gennaio 2010 n.ri 656/154 a favore della Banca Intesa Sanpaolo, iscritta in rinnovazione di precedente ipoteca, e di cui la Società acquirente si dichiara espressamente a conoscenza esonerando me notaio da ogni responsabilità al riguardo, e di cui le parti dichiarano di averne

tenuto conto nella determinazione del prezzo della presente compravendita. -----

4. La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente ad essa spettante. -----

5. A' sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, il legale rappresentante della Società venditrice, richiamato sulle sanzioni penali previste dagli artt. 3 e 76 del T.U. di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ed attesta sotto la propria personale responsabilità che le opere relative all'immobile oggetto del presente atto sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che la ristrutturazione che ha dato origine allo stato attuale è stata effettuata in forza dell'autorizzazione edilizia n. 171/88, Prot. n. 5035, del 7 settembre 1988, delle concessioni edilizie Reg. Costruz. n. 1337, Prot. n. 9115, del 22 giugno 1989, Reg. Costruz. n. 81, Prot. n. 453, del 16 aprile 1991, n. 270/92, Prot. n. 1224/7236, del 28 ottobre 1992, Prot. Gen. n. 11137, Prot. Part. n. 1908, del 29 settembre 1993. -----

Dichiara inoltre che non esistono opere per le quali fosse necessario altro provvedimento autorizzativo. -----

Ai sensi della Legge Regionale n. 10 del 29 giugno 2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 26 del 30 giugno

2009, 2 supplemento ordinario, le parti danno atto che non ricorrono i presupposti per l'obbligo di allegazione al presente atto dell'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile in oggetto trattandosi di sottotetto completamente privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, come risulta dalla dichiarazione che, firmata dalle parti e da me notaio, allegasi al presente sotto "B".

6. Tutte le spese ed imposte del presente atto, annesse e dipendenti, sono a carico della Società acquirente.

Al riguardo si dà atto che trattasi di trasferimento di fabbricato strumentale per natura, non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni e pertanto soggetto ad IVA, con applicazione delle imposte ipotecaria e catastale in modo proporzionale nella rispettiva misura del 3 % e dell'1 %, e ad imposta di registro in misura fissa per esplicita richiesta della parte venditrice che intende avvalersi dell'opzione di cui all'art. 10 primo comma n. 8ter, punto d) D.P.R. 633/1972.

La Società acquirente, come sopra rappresentata, inoltre, precisa di essere soggetto passivo IVA nel territorio dello Stato con diritto alla detrazione dell' IVA in misura superiore al 25 %.

Le parti, in relazione a tutto quanto sopra precisato, dichiarano che nel caso di specie trovano applicazione le modalità di pagamento dell'imposta IVA secondo il metodo dell'inversione contabile (cd. "Reverse Charge") e pertanto:

- la parte venditrice dichiara di aver emesso la fattura relativa

alla presente cessione, senza indicazioni nè dell'aliquota nè dell'importo dell'imposta e contenente l'espreso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 del D.P.R. 633/1972 suddetto;

- a sua volta la Società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico delle citate disposizioni (obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dell'aliquota e dell'importo delle imposte; obbligo di annotare, nei termini di legge, detta fattura sia nel registro delle fatture emesse che nel registro degli acquisti).

Richiesto di ricevere questo atto, dello stesso ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio, dispensandomi dalla lettura degli allegati, alle ore 17,25.

Il presente atto consta di tre fogli scritti su otto intere pagine e parte della nona da persona di mia fiducia e da me notaio.

F.to: Angelo Aschedamini

F.to: Massimo Aschedamini

F.to: Antonella Alquati

F.to: Ronchetti Bruna

F.to: Zanaboni Eugenia Maria

F.to: Pierfelice Sarta notaio

MODULARIO
Fig. rand. 007



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

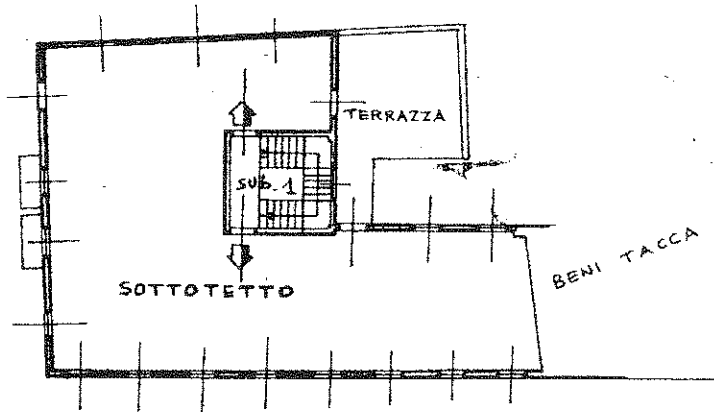
MOD. BN (GSE)

LIRE
250

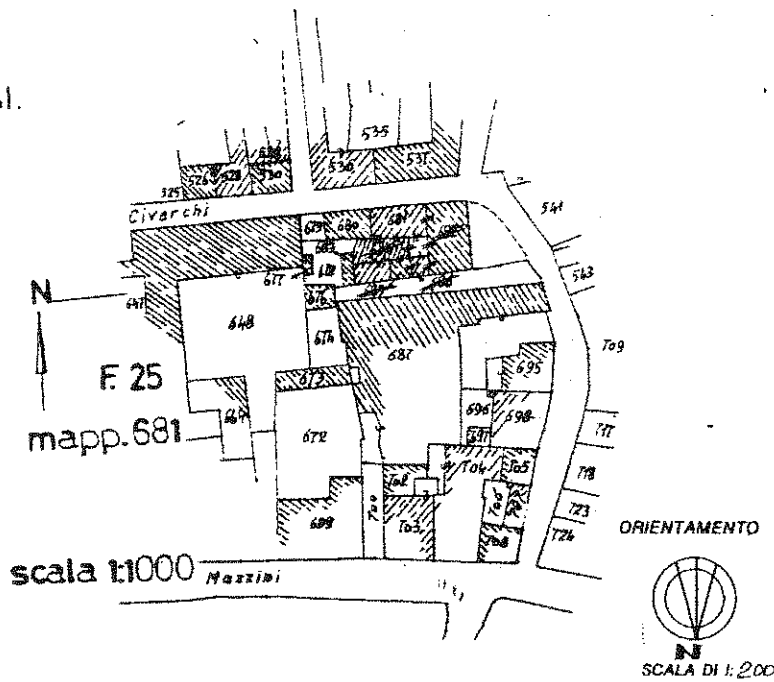
Allegato A' del

n. 124.882/29.168 m.

Planimetria di u.i.u. in Comune di CREMA via GIVERCHI civ. 64



PIANO 2°
H = 2,70 ml.



scala 1:1000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Indicazione di N.C.
Presenza di variazioni

Compilata dal ING. GIULIO CORINI
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

230000 000000

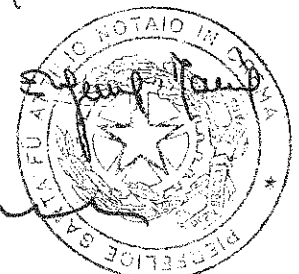
Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei INGEGNERI
della provincia di CREMA n. 455
data 1/6/93 Firma [Signature]
n. 455 di iscr. all'Albo

F. 25 sub. 64

de

[Handwritten signatures: Angelo Abraham, Massimo, Roberto, and others]



Allegato B' del n. 124.882/29.168 m.

Carlo Maria Ferrari - Architetto -
Via Umberto I, n° 32
26025 Pandino (Cr)
tel. 0373970556
cell. 3356219771
fax 0373921021
p.IVA 0165300180

Oggetto: dichiarazione di non sussistenza dei requisiti per redazione di Attestato di Certificazione Energetica.

In relazione all'unità immobiliare sita a Crema (CR) in via Vincenzo Civerchi n. 64, censita nel N.C.E.U. del Comune di Crema al foglio 25, mappale 681 subalterno 7, categoria C/2, classe 1, piano 2°, a seguito di sopralluogo di verifica si è riscontrato che la stessa è allo stato "rustico" ovvero si presenta priva di ripartizioni murarie interne, intonaci, rivestimenti, pavimenti ed impianti. In particolare non è presente alcun impianto di riscaldamento pertanto il sottoscritto tecnico incaricato

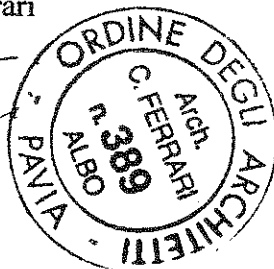
DICHIARA

che non ricorre la fattispecie attinente alla predisposizione dell'Attestato di Certificazione Energetica relativo ai requisiti prestazionali e di classificazione valutati per l'aspetto dell'isolamento e del fabbisogno energetico dell'unità immobiliare medesima.

Quanto sopra viene dichiarato quale documento richiesto per l'effettuazione dell'atto di compravendita della suddetta unità immobiliare che vede come Parte Venditrice la società Crema Immobili s.r.l., via V. Civerchi n. 64 - 26013 Crema (CR) - p.IVA 00685400194, e come Parte Acquirente la società SO.FIN s.r.l., via Vittorio Veneto n. 2/A - 26025 Pandino (CR).

Il tecnico: Arch. Carlo Maria Ferrari

Carlo Maria Ferrari



Pandino, li 10 Novembre 2010

*Antonio Alprati
Pavese Roma*

*Angelo Biondini
Pavese Roma*

*Luca Biondini
Pavese Roma*

