



**Pierfelice Sarta**  
NOTAIO

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

N. 126.880 di repertorio N. 30.640 di raccolta

V E N D I T A

Repubblica Italiana

20 aprile 2012

Il giorno venti aprile duemiladodici.

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:

GINI FULVIO, nato a Sergnano (CR) il 29 maggio 1962, residente a Crema (CR), via Piacenza n. 15, C. F. GNI FLV 62E29 I627M, che dichiara di essere il titolare dell'impresa edile individuale "Eurocase di Gini Fulvio" corrente in Crema (CR), via Bombelli n. 3 angolo via Desti, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona GNI FLV 62E29 I627M, P.IVA 01161660194 e di effettuare la presente vendita in detta qualità.

DENTI ANTONIO, nato a Crema (CR) il 17 luglio 1959, residente a Bobbio (PC), frazione Cassolo di Bobbio, case Callegari, che dichiara di intervenire al presente atto quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "IMMOBILIARE SALETTI S.r.l.", con sede in Milano (MI), viale Vittorio Veneto n. 6, capitale sociale euro 51.480,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di

REGISTRATO  
con adempimento unico  
a Crema .....  
Il **23 APR 2012**  
al N. 1664 serie 11  
con € 34.880,00



Dott. PIERFELICE SARTA - NOTAIO

A. C. C. C. C.

Milano: 00684440191, munito per patti regolanti la Società degli  
occorrenti poteri.

Parte della cui identità personale io notaio sono certo.

La medesima conviene e stipula:

Il Signor GINI FULVIO, nella suindicata qualità, dichiara di  
vendere con l'immediato trasferimento della proprietà,

Alla Società "IMMOBILIARE SALETTI S.r.l." che, come sopra  
rappresentata, accetta:

Nel fabbricato condominiale posto in Comune di Crema (CR), via  
Bombelli n. 3:

A) Una lavanderia al piano terra, della consistenza di due vani,  
disimpegno e bagno, senza finiture interne (pavimenti,  
rivestimenti, serramenti interni, impianti elettrico ed idraulico)  
con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva.

B) Una lavanderia al piano terra della consistenza di un vano ,  
senza finiture interne (pavimenti, rivestimenti, serramenti interni,  
impianti elettrico ed idraulico), con annessa area cortilizia  
pertinenziale esclusiva.

C) Un box ad uso autorimessa privata con cantina posto al piano  
interrato.

Il tutto è così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema  
(CR):

Foglio 32 - mappali 865 sub. 530 - 1281 sub. 503 - z.c. 1 - categ.  
C/2 - cl. 3 - mq. 30 - R.C. euro 63,52.

Foglio 32 - mappali 865 sub. 529 - 1278 sub. 502 - z.c. 1 - categ.

C/2 - c

Foglio

24 - R

Coere

- della

mapp

mapp

- della

mapp

mapp

- del

comu

A qu

comp

1117

Rego

Ai se

febb

- si j

ripor

plani

app

prese

- la p

che

C/2 - cl. 3 - mq. 30 - R.C. euro 63,52. \_\_\_\_\_

Foglio 32 - mappali 865 sub. 511 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

24 - R.C. euro 106,60. \_\_\_\_\_

Coerenze in contorno partendo da nord verso est: \_\_\_\_\_

- della lavanderia al sub. 530 con annessa area di pertinenza:

mappali 1279, 1280, 1217, 866, 993, 1282, ingresso comune,

mappale 865 sub. 527. \_\_\_\_\_

- della lavanderia al sub. 529 con annessa area di pertinenza:

mappali 1279, 865 sub. 526, ingresso comune, portico comune,

mappali 1283 e 1277 \_\_\_\_\_

- del box: con cantina: terrapieno, mapp. 865 sub. 523, parti

comuni, mapp. 865 sub. 512 e terrapieno. \_\_\_\_\_

A quanto suddescritto compete la proporzionale quota di

comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio di cui all'art.

1117 C.C.. La Società acquirente si impegna all'osservanza del

Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali. \_\_\_\_\_

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 le unità immobiliari raffigurate nelle

planimetrie depositate in catasto e che in copie, previa visione ed

approvazione, firmate dalle parti e da me notaio, si allegano al

presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C"; \_\_\_\_\_

- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto,

che i dati catastali e le planimetrie 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 nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale delle unità immobiliari urbane in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

La presente vendita viene convenuta per il prezzo di euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero).

Per il pagamento di detta somma la parte venditrice fa mandato di acollo passivo alla Società acquirente, che accetta, di pagarla alla Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza per l'estinzione di parte del debito della parte venditrice derivante dal mutuo sovvenuto con atto in data 17 febbraio 2005 rep. n. 82.418/19.155 rep. rogito notaio Donati, registrato a Crema il 17 febbraio 2005 al n. 559, Serie 1T, mutuo ipotecariamente garantito giusta iscrizione presso la Conservatoria di Lodi il 18 febbraio 2005 ai n.ri 3557/891 e successivo atto di frazionamento in cui gli immobili in oggetto costituiscono il lotto 1.

La parte venditrice rilascia quietanza di saldo, salvo il buon fine dell'acollo, 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

fu  
or  
cc  
l'a  
Ac  
via  
co  
me  
fin  
om  
pre  
me  
Ed  
1.  
sta  
noi  
im  
par  
La  
edc  
dat  
ogg  
122  
rep.  
al n

nti tali finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di  
luogo omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo  
ai sensi come sopra convenuto è stato interamente corrisposto con  
l'accollo come sopra effettuato.  
oggetto 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  
i euro consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione  
mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione  
andato finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di  
agarla omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che per la  
one di presente cessione di immobile non si sono avvalse di alcun  
nutuo mediatore.  
9.155 Ed ai seguenti patti e condizioni.  
2005 1. Gli immobili suddescritti vengono venduti ed acquistati nello  
giusta stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e  
05 ai non a misura, con ogni inerente ragione, azione, diritto e servitù,  
ui gli immettendosi la Società acquirente in preciso luogo e stato della  
parte venditrice.  
i fine La Società acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara  
e al edotta che, come da conforme richiesta del Comune di Crema in  
o, in data 22 novembre 2004, in relazione al complesso immobiliare in  
0, e oggetto è stato stipulato apposito vincolo ai sensi della legge  
ione rep. 122/89, con atto in data 7 dicembre 2004, rep. n. 81773/18851  
ione rep. rogito notaio Donati, registrato a Crema il 16 dicembre 2004  
al n. 5095, serie 1T, trascritto a Lodi il 17 dicembre 2004 ai n.ri

25592/14184.

L'immobile condominiale di cui sono parte i beni in oggetto è composto da più unità abitative con autorimesse interrato ed allacciate alle reti di servizio pubbliche (luce, acqua, gas, telefono e fognatura) secondo le normative vigenti.

La parte acquirente si dichiara a conoscenza che l'area urbana di cui al mapp. 1277 fg. 32 costituisce una strada, parallela alla via Desti, da adibire a marciapiede pubblico, che verrà ceduta in diritto di superficie al Comune di Crema.

Il colatore Rino è stato spostato su perimetro esterno dei muri interrati (precisamente nel sottosuolo pubblico, secondo le autorizzazioni rilasciate dal Comune di Crema e dall'Utenza del Consorzio della Roggia Rino ed Unite in data 13 dicembre 2004).

La parte acquirente prende atto della servitù attiva, ai sensi dell'art. 1029 c.c., all'utilizzo della rampa carrabile di cui al mapp. 1280 per l'accesso, pedonale e carrabile, alla proprietà confinante ai mapp. 993 et 866 del Fg. 32, per il caso in cui il Signor Gini Fulvio abbia ad acquistare la suddetta proprietà ai mapp. 993 et 866. La detta servitù avrà effetto esclusivamente dal giorno dell'acquisto della suddetta proprietà; nel caso si dovesse verificare l'evento, le parti si danno atto che l'attuale regolamento condominiale dovrà essere modificato per la ripartizione millesimale delle spese ordinarie e straordinarie della rampa carrabile, del cancello, dell'illuminazione e dell'impianto semaforico idoneo a regolare il transito sulla rampa medesima a

sen

car

I p

avr

altr

suc

alle

inte

sul

mo

Esi

cor

tra

isp

og

Es

im

de

po

ma

Es

al

se

su

Le

senso unico alternato e che pertanto tutte le spese saranno a carico del signor Gini Fulvio.

I proprietari dei sottotetti di cui ai mapp. 865/509 e 865/510, avranno la facoltà di modificare o inserire nelle strutture del tetto altri lucernari a loro spese, a seguito delle rispettive richieste e successive autorizzazioni per il "recupero dei sottotetti" in base alla L. R. n. 12 dell' 11 marzo 2005 e successive modifiche ed integrazioni, garantendo l'esecuzione nel rispetto delle norme sulla sicurezza e ripristinare le parti comuni se danneggiate o modificate arbitrariamente senza l'autorizzazione condominiale.—

Esiste servitù attiva a favore di tutte le unità del complesso condominiale ed a carico del bene di cui al mapp. 865/516 per il transito della fognatura comune e la rispettiva cameretta di ispezione con manutenzione ordinaria e l'accesso ai beni in oggetto per la manutenzione straordinaria.—

Esiste altresì servitù passiva a carico delle singole unità immobiliari (autorimesse) poste al piano interrato per il passaggio delle reti di servizio comuni (luce, acqua, telefono e fognatura), poste all'intradosso del solaio con le relative ispezioni per la manutenzione, a favore di tutte le unità del complesso.—

Esiste servitù passiva a carico dei beni di cui al locale lavanderia al piano terra (mapp. 865/504) per il passaggio delle reti di servizio con le relative ispezioni, a favore di tutte le unità ai piani superiori.—

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti

comuni saranno a carico dei singoli condomini in quota millesimale.

La parte venditrice dichiara inoltre che le singole unità immobiliari facenti parti del complesso immobiliare di cui in premessa sono gravate e godono delle seguenti servitù, e precisamente:

- servitù attiva/passiva per lo scarico delle acque nere;
- servitù attiva/passiva per l'alimentazione dell'acqua;
- servitù attiva/passiva per lo scarico delle condense dell'impianto di condizionamento e canne fumarie;
- servitù attiva/passiva per lo scarico dei lavelli delle cucine;
- servitù attive/passive impiantistiche condominiali.

La parte venditrice dichiara inoltre che le singole linee del gas collegate ai contatori verso la Via Bombelli, sono poste all'estradosso del primo solaio e sono protette e segnalate secondo le normative vigenti.

La parte acquirente prende atto che la parte venditrice avrà la facoltà di mutare la destinazione d'uso delle unità immobiliari del piano terra di cui ai mapp. 865/503 e 865/504 e di apporre cartelli pubblicitari delle dimensioni proporzionate, ed in armonia al decoro del complesso condominiale, oltre ad installare delle "unità esterne evaporanti" relative alle unità immobiliari in oggetto, che verranno schermate da cespugli sempreverdi.

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

effe  
3. l  
di  
scr  
20  
20  
n.r  
Ga  
pr  
pr  
di  
di  
È  
-  
C  
p  
-  
fa  
1  
-  
r  
I  
s  
C  
e

effetti utili ed onerosi.

3. La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto, ad essa pervenuto per acquisto effettuato con scrittura privata autenticata dal notaio Donati in data 15 giugno 2004 al n. 80.362/18.242 rep., registrata a Crema il 16 giugno 2004 al n. 2259, serie 1T, trascritta a Lodi il 17 giugno 2004 ai n.ri 12057/6936.

Garantisce inoltre la libertà di quanto venduto da ipoteche, privilegi, vincoli o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da diritti di prelazione urbana di cui all'art. 3, comma 1, lett. g, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, prestando garanzia per l'evizione a norma di legge.

È fatta eccezione:

- per l'ipoteca il 18 febbraio 2005 ai n.ri 3557/891 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A., cautante il mutuo pro quota accollato;

- per l'ipoteca giudiziale 22 settembre 2011 n. 15268/3574 a favore del Signor Severgnini Tiziano, nato a Crema il 12 agosto 1957;

- per le ipoteche giudiziali 9 novembre 2011 n.ri 17893/4108 e n.ri 17894/4109 a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano.

La Società acquirente, da me espressamente edotta dei gravami succitati, a mezzo del suo legale rappresentante mi chiede comunque di procedere alla stipula della presente compravendita, esonerandomi da ogni responsabilità al riguardo. Le parti

dichiarano, che per accordi fra le stesse intercorse, la cancellazione dei succitati gravami, ad eccezione dell'ipoteca caudante la quota di mutuo come sopra accollato, sarà a carico della parte venditrice.

4. La parte venditrice dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente ad essa spettante.

5. À sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, la parte venditrice, richiamata 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 agli immobili oggetto del presente atto sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e che le opere realizzate successivamente sono state effettuate in forza della concessione edilizia in sanatoria n. 54, Prot. 116/VIII/FP/rm, del 29 marzo 1988; che la ristrutturazione è in seguito avvenuta in forza di permesso di costruire rilasciato in data 16 febbraio 2005 PE 490-2004, prot. gen. 22090, prot. part. 3534 e successive denunce di inizio attività presentate rispettivamente in data 3 agosto 2005, prot. n. 19500 e in data 23 gennaio 2006, prot. n. 1847. Dichiara inoltre che in data 10 marzo 2011 Prot. n. 6127, è stata presentata denuncia di inizio attività per opere di manutenzione straordinaria.

Dichiara inoltre che non esistono opere per le quali fosse

necess

À ser

regola

vendit

fabbric

a 5.00

Le par

materi

immob

suoi s

riscalc

6. Agl

dichia

Il Sigr

separa

7. Tutt

dipenc

Le par

non

trasfo

del D.

b), c)

ceden

ultima

alla ci

necessario altro provvedimento autorizzativo.

À sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, le parti venditrici dichiarano che le aree cortilizie pertinenziali del fabbricato in oggetto hanno una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

Le parti, ai sensi delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di certificazione energetica, dichiarano che trattasi di immobili completamente privi dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento, come dichiara espressamente la parte venditrice.

6. Agli effetti del regime patrimoniale viene resa la seguente dichiarazione:

Il Signor GINI FULVIO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Le parti dichiarano il presente trasferimento di bene strumentale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni ed esente da IVA, ai sensi dell'art.10 comma 8 ter) del D.P.R. 633/72, non ricorrendo le ipotesi di cui alle lettere a), b), c) e d) del medesimo comma. In particolare, il venditore, cedente, dichiara che la costruzione e dell'immobile è stata ultimata da oltre quattro anni e di non esercitare l'opzione di cui alla citata lettera d); l' acquirente, cessionario, dichiara di agire

zia del Ten  
STO FABB  
io Provincia  
Cremona

nell'ambito di impresa, arte o professione e che la propria  
percentuale di detraibilità IVA è superiore al 25%.

Conseguentemente, trattandosi di operazione rientrante  
nell'ambito applicativo IVA pur se esente da imposta, si richiede  
l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa, ai sensi  
dell'art.40 DPR 131/86, come anche indicato nella circolare  
dell'Agenzia delle Entrate n.27/E del 4 agosto 2006.

L' imposta ipotecaria e catastale verranno applicate in modo  
proporzionale nella rispettiva misura del 3% e dell'1%.

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 9,45.

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

F.to: Gini Fulvio

F.to: Antonio Denti

F.to: Pierfelice Sarta notaio

Scal:

Allegato A del n. 126.880/30.640 m.

Ufficio del Territorio  
Ufficio Provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Crema  
Via Raffaele Bombelli

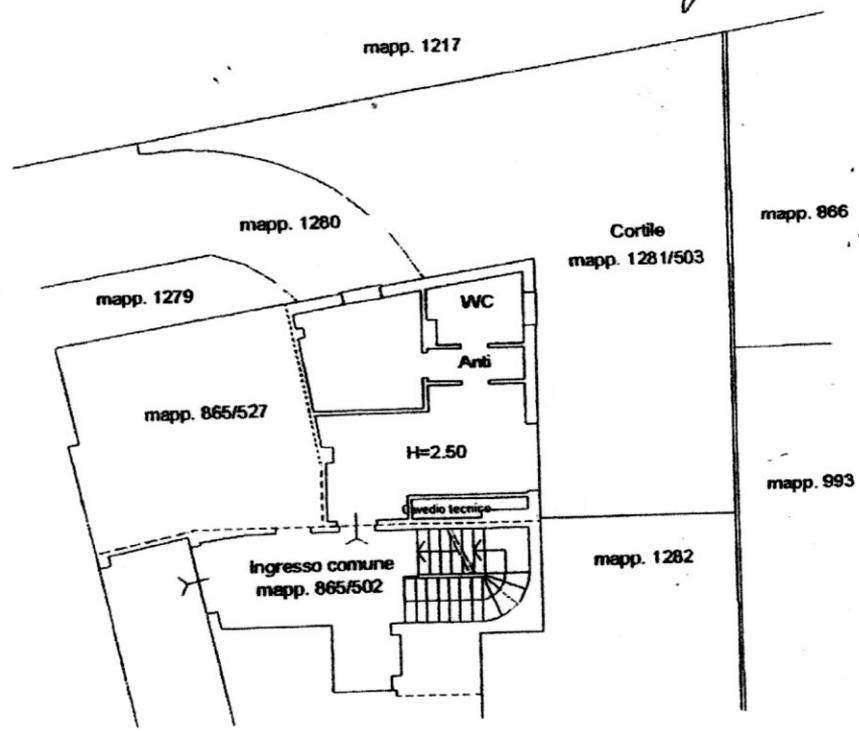
civ. 3

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 32  
Particella: 865  
Subalterno: 530

Compilata da:  
Piccioni Mario  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Cremona N. 918

Scala 1:200

la propria  
rientrante  
si richiede  
sa, ai sensi  
a circolare  
te in modo  
lettura alle  
me notaio,  
5.  
re pagine e  
me notaio.



PIANTA PIANO TERRA

*Gi. Gale*  
*Antonio Dentri*  
*Direttore-usante*



Attestato B° del n. 126.880/30.640 m.

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Cremona

Dichiarazione protocollo n. del  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Crema  
Via Raffaele Bombelli civ. 3

Agenzia  
CATASTO  
Ufficio Pr  
Ci

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 32  
Particella: 865  
Subalterno: 529

Compilata da:  
Piccioni Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

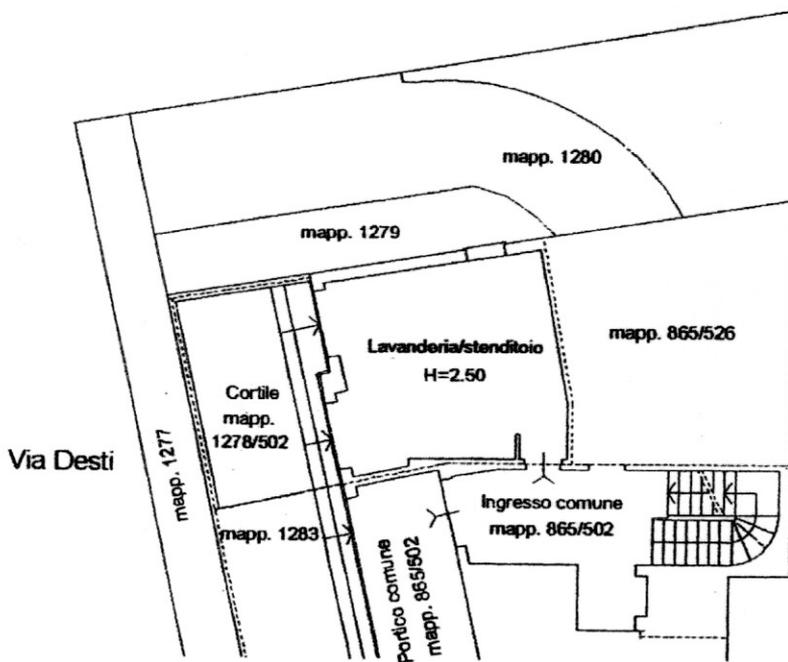
Prov. Cremona

N.

a n. 1

hedda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA

*Gi. Pula*

*Antonio Jenti*

*Direkt. usante*



Allegato C del n. 126.830/30.640 M.

40 M.

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

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Crema	
Via Desti _____ civ. CM _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Piccioni Mario
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 32	Prov. Cremona
Particella: 865	N. 918
Subalterno: 511	

civ. 3

la n. 1 Scala 1: 200

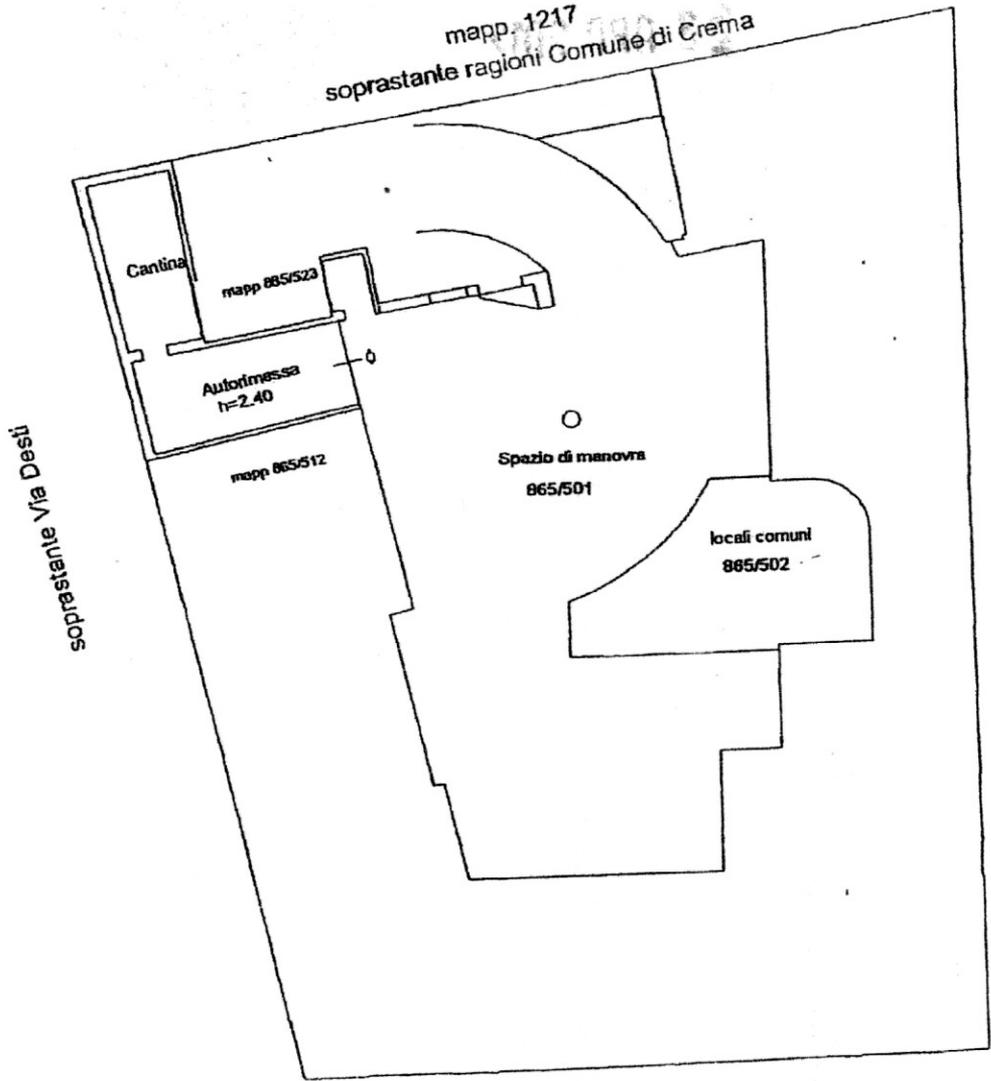
do:

N.



### PIANTA PIANO INTERRATO

mapp. 1217  
soprastante ragioni Comune di Crema



soprastante  
ragioni Ceroni F.J

soprastante Via Bombelli

*Gi. F. L.*

*Antonio Jenti*

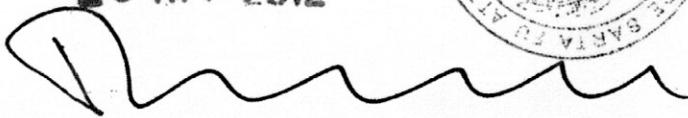


Io sottoscritto dott. Pierfelice Sarta, notaio in Crema, certifico che la presente copia composta di 3 fogli e 2 mezzi è conforme all'originale, munito delle prescritte firme marginali.

Si rilascia per uso consentito.

Crema,

23 APR. 2012

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and a final horizontal stroke.