



Pierfelice Sarta  
NOTAIO

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

N. 126.527 di repertorio N. 30.408 di raccolta

V E N D I T A

Repubblica Italiana

16 gennaio 2012

Il giorno sedici gennaio 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:

VOLPE PANTALEO, nato a Vallo della Lucania (SA) il 13 novembre 1950, residente a Vallo della Lucania (SA), via San Nicola n. 6, che dichiara di intervenire al presente atto quale liquidatore e legale rappresentante della Società "TREGI COSTRUZIONI S.r.l. - in Liquidazione", con sede in Crema (CR), via Pesadori n. 5, capitale sociale euro 10.329,20 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona 01065200196, REA n. CR-132127, munito per patti regolanti la Società degli occorrenti poteri.

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

REGISTRATO  
con adempimento unico  
a Crema  
Il 16 GEN 2012  
al N. 150 serie T  
con € 1800,00



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 "TREGI COSTRUZIONI S.r.l. - in Liquidazione", come sopra rappresentata, dichiara di vendere con l'immediato trasferimento della proprietà,

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

Nel fabbricato condominiale posto in Comune di Crema (CR), via IV Novembre n.c.m., le seguenti porzioni:

A) Un appartamento posto al piano terra, della consistenza di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno, due camere ed un portico, con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva.

B) Un appartamento posto al piano terra, della consistenza di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere ed un portico, con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva.

C) Un appartamento posto al piano primo, della consistenza di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere ed una loggia.

D) Un appartamento posto al piano secondo, della consistenza di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera ed

8005 1123 01



una loggia, con annesso sottotetto non abitabile con balcone al piano sottotetto collegato da scala interna.

E) Un appartamento posto al piano secondo, della consistenza di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere ed una loggia, con annesso sottotetto non abitabile con balcone al piano sottotetto collegato da scala interna.

F) Un appartamento posto al piano secondo, della consistenza di un locale con angolo cottura, disimpegno, bagno ed una loggia, con annesso sottotetto non abitabile con balcone al piano sottotetto collegato da scala interna.

G) Tredici box ad uso autorimessa privata posti al piano interrato.

Le parti, come sopra rappresentate, si danno atto che le unità immobiliari in oggetto, ultimate nelle opere murarie, sono invece prive di pavimenti, rivestimenti e serramenti interni, sanitari ed impianto termico, rimanendo a carico della Società acquirente la posa degli stessi.

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

Foglio 32 - mappali 1025 sub. 531 - 1294 - z.c. 1 - categ. A/2 - cl. 4 - vani 4 - R.C. euro 506,13.

Foglio 32 - mappali 1025 sub. 532 - 1293 - z.c. 1 - categ. A/2 - cl. 4 - vani 4 - R.C. euro 506,13.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 538 - z.c. 1 - categ. A/2 - cl. 4 - vani 4 - R.C. euro 506,13.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 540 - z.c. 1 - categ. A/2 - cl. 4 - vani

5 - R.C. euro 632,66.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 542 - z.c. 1 - categ. A/2 - cl. 4 - vani

5 - R.C. euro 632,66.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 543 - z.c. 1 - categ. A/2 - cl. 4 - vani

4 - R.C. euro 506,13.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 505 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 5 - mq.

15 - R.C. euro 77,47.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 512 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 5 - mq.

15 - R.C. euro 77,47.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 513 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 5 - mq.

15 - R.C. euro 77,47.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 514 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 5 - mq.

15 - R.C. euro 77,47.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 515 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 5 - mq.

15 - R.C. euro 77,47.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 516 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

21 - R.C. euro 93,27.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 520 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

21 - R.C. euro 93,27.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 521 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

21 - R.C. euro 93,27.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 522 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

22 - R.C. euro 97,71.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 523 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

22 - R.C. euro 97,71.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 525 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

21 - R.C. euro 93,27.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 526 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

21 - R.C. euro 93,27.

Foglio 32 - mappale 1025 sub. 527 - z.c. 1 - categ. C/6 - cl. 4 - mq.

21 - R.C. euro 93,27.

Coerenze in contorno partendo da nord verso est:

- dell'appartamento al mappale 1025 sub. 531 con annessa area  
cortilizia pertinenziale: mappali 1092, 1295 e 1025 sub. 530, parti  
comuni, mappali 915 e 914;

- dell'appartamento al mappale 1025 sub. 532 con annessa area  
cortilizia pertinenziale: parti comuni, mappali 1025 sub. 528,  
1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 917 e 915;

- dell'appartamento al mappale 1025 sub. 538: parti comuni,  
mappale 1025 sub. 533, spazio aereo su due lati;

- del piano secondo dell'appartamento al mappale 1025 sub. 540:  
mappale 1025 sub. 541, spazio aereo, mappale 1025 sub. 539,  
parti comuni;

- del sottotetto dell'appartamento al mappale 1025 sub. 540:  
mappali 1025 sub. 542 e sub. 541, spazio aereo, mappali 1025  
sub. 539 e sub. 543, parti comuni.

- del piano secondo dell'appartamento al mappale 1025 sub. 542:  
spazio aereo, mappale 1025 sub. 541, parti comuni, ancora spazio  
aereo;

- del sottotetto dell'appartamento al mappale 1025 sub. 542:

spazio aereo, mappali 1025 sub. 541 e sub. 540, parti comuni,  
ancora spazio aereo;

- del piano secondo dell'appartamento al mappale 1025 sub. 543:  
parti comuni, mappale 1025 sub. 539, spazio aereo;

- del sottotetto dell'appartamento al mappale 1025 sub. 543:  
parti comuni, mappali 1025 sub. 540 e sub. 539, spazio aereo;

- del box sub. 505: box sub. 506, terrapieno, box sub. 504,  
corsello comune;

- dei box sub. 512, sub. 513, sub. 514 e sub. 515 in corpo:  
terrapieno su due lati, box sub. 511, corsello comune;

- del box sub. 516: terrapieno, corsello comune, box sub. 517,  
terrapieno;

- dei box sub. 520, sub. 521 e sub. 522 in corpo: box sub. 519,  
corsello comune, vano scala comune, terrapieno;

- del box sub. 523: vano scala comune, corsello comune, box sub.  
524, terrapieno;

- dei box sub. 525, sub. 526 e sub. 527 in corpo: box sub. 524,  
corsello comune, terrapieno su due lati.

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 le unità immobiliari raffigurate nelle

planimetrie depositate in catasto;

- 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 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila virgola zero zero).

Di	detta	somma	euro	60.249,83
----	-------	-------	------	-----------

(sessantamiladuecentoquarantanove virgola ottantatré) sono stati pagati con le modalità di cui in appresso dalla Società acquirente alla Società venditrice, rilasciandone la stessa corrispondente quietanza.

Per	i	residui	euro	1.239.750,17
-----	---	---------	------	--------------

(unmilione duecentotrentanovemilasettecentocinquanta virgola diciassette) la Società venditrice fa mandato di acollo passivo alla Società acquirente, che accetta, di pagarli come segue:

-	quanto	ad	euro	1.184.893,88
---	--------	----	------	--------------

(unmilione centoottantaquattromilaottocentonovantatré virgola ottantotto) per l'estizione del debito della Società venditrice conseguente dall'atto di mutuo stipulato 8 novembre 2006 n. 86.524/21.255 rep. rogito notaio Donati, registrato a Crema il 15

novembre 2006 al n. 5042, Serie 1T, con il Credito Bergamasco S.p.a. (garantito dall'ipoteca 16 novembre 2006 n.ri 27366/7287) ed oggetto di cessione alla Signora Pedrini Donata, nata a Crema il 23 febbraio 1956, in forza della scrittura privata da me notaio autenticata in data 13 dicembre 2011 al n. 126.399/30.311 rep., registrata a Crema il 20 dicembre 2011 al n. 7055, Serie 1T;

-	quanto	ad	euro	54.856,29
---	--------	----	------	-----------

(cinquantaquattromilaottococinquantasei virgola ventinove) per l'estinzione del debito in essere con la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza è per il quale è stata iscritta ipoteca giudiziale 29 dicembre 2011 n. 20991/4726 a favore della stessa Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, rilascia quietanza di saldo, salvo il buon fine degli accolti, 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 e la relativa IVA di competenza, è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

-	quanto ad euro	25.000,00	(venticinquemila virgola zero zero)
---	----------------	-----------	-------------------------------------

mediante assegno circolare non trasferibile n. 3303564627-12



emesso in data 13 dicembre 2011 dalla Banca Intesa Sanpaolo, filiale di Crema, piazza Aldo Moro, ed intestato alla banca Popolare di Crema per estinzione di debito della Società venditrice;

- quanto ad euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n. 3303564628-00

emesso in data 13 dicembre 2011 dalla Banca Intesa Sanpaolo, filiale di Crema, piazza Aldo Moro, ed intestato a Galluzzi Alberto per estinzione di debito della Società venditrice;

- quanto ad euro 140.249,83

(centoquarantamiladuecentoquarantanove virgola ottantatrè)

mediante assegno bancario non trasferibile n. 1003262407-04,

tratto in data odierna sulla Banca Cremasca - Credito

Cooperativo, filiale di Pandino;

- quanto ad euro 1.184.893,88

(unmilionecentoottantaquattromilaottocentonovantatrè virgola

ottantotto) mediante l'accollo come sopra effettuato;

- quanto ad euro 54.856,29

(cinquantaquattromilaottocentocinquantasei virgola ventinove)

mediante l'accollo come sopra effettuato.

Ad ogni effetto di legge le parti, 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, dichiarano che per la presente compravendita, non si sono avvalse di alcun mediatore.

Ed ai seguenti patti e condizioni.

1. Gli immobili suddescritti vengono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, 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, rende edotta che l'immobile di cui fa parte quanto in oggetto è stato interessato dall'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Lodi il 27 luglio 1987 ai n.ri 7822/5330, nonché dal successivo atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 10, comma 6, delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Crema di cui all'atto 8 novembre 2006 n. 86.525/21.256 rep. rogito notaio Donati, registrato a Crema il 15 novembre 2006 al n. 5043, Serie 1T, trascritto a Lodi il 16 novembre 2006 ai n.ri 27367/15287.

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 costruzione effettuata su area nuda di risulta dalla demolizione totale del fabbricato acquistato con atto 8 novembre 2006 n. 86.523/21.254 rep. rogito notaio Donati, registrato a

Crema il 15 novembre 2006 al n. 5041, Serie 1T, trascritto a Lodi

il 16 novembre 2006 ai n.ri 27365/15286.

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 la succitata ipoteca 16 novembre 2006 n.ri 27366/7287;

- per la succitata ipoteca giudiziale 29 dicembre 2011 n.

20991/4726 a favore della Cassa di Risparmio di Parma e

Piacenza;

- per il pignoramento 21 luglio 2010 n.ri 13006/7245 a favore

della Columbus Value S.r.l. in liquidazione e che sussiste in via

pruramente formale a seguito dell'ordinanza di cancellazione

emessa dal Tribunale di Crema in data 1 ottobre 2010, Cron. n.

2435;

- per il pignoramento 21 ottobre 2011 n.ri 16903/9900 a favore

della Banca di Credito Cooperativo di Caravaggio e che sussiste

in via pruramente formale a seguito dell'ordinanza di

cancellazione emessa dal Tribunale di Crema in data 22 dicembre

2011, Cron. n. 3025.

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,

esonandomi da ogni responsabilità al riguardo.

4. La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto di ipoteca legale eventualmente ad essa spettante, anche per la parte di prezzo come sopra accollata.

5. La parte acquirente si impegna all'osservanza del Regolamento Contrattuale di Condominio con annesse tabelle millesimali.

6. A sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, il legale rappresentante della Società venditrice dichiara che il complesso di cui fa parte quanto in oggetto è stato realizzato, su area nuda di risulta dalla demolizione di preesistente fabbricato, in base al permesso di costruire Prot. Gen. n. 7057, Prot. Part. n. 1146, P.E. 144-2006, del 25 gennaio 2007, con variante di cui alla denuncia di inizio attività presentata in data 12 novembre 2008, Prot. n. 26706.

A tal riguardo, il rappresentante della Società venditrice dichiara che essa denuncia era corredata della prescritta documentazione e relazione dell'esperto; che sul bene interessato non esistevano vincoli artistici o ambientali o di bosco; che l'opera realizzata era in sintonia con gli strumenti urbanistici; che sono stati versati gli oneri concessori; infine che il Comune non ha frapposto ostacoli o manifestato determinazioni sospensive della costruzione programmata.

Dichiara inoltre che non esistono opere per le quali fosse necessario altro provvedimento autorizzativo e che in data 24

aprile 2009 è stata presentata richiesta per ottenere il certificato di agibilità.

À sensi e per gli effetti delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia ed urbanistica, la parte venditrice dichiara 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 unità immobiliari completamente prive dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento.

La parte venditrice garantisce che gli altri impianti relativi alle unità in oggetto e di cui all'art. 1 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca di realizzazione, come attestato nelle apposite dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.

La parte venditrice, inoltre, si impegna a consegnare alla parte acquirente tutta la documentazione amministrativa e tecnica in suo possesso relativa agli impianti suddetti.

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

Si richiede l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, essendo la presente vendita soggetta ad

IVA con aliquota del 10 % à sensi del n. 21 della tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modificazioni.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara sussistere le condizioni poste dall'art. 35, comma 8, della legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, e successive modifiche ed integrazioni, per l'applicazione dell'IVA al presente atto.

Al riguardo la Società venditrice, come sopra rappresentata, e la Società acquirente, come sopra rappresentata, dichiarano che gli immobili oggetto del presente atto sono destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969.

Richiesto di ricevere questo atto, dello stesso ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio, alle ore 15,50.

Il presente atto consta di quattro fogli scritti su quattordici intere pagine e parte della quindicesima da persona di mia fiducia e da me notaio.

F.to: Volpe Pantaleo

F.to: Eugenia Maria Zanaboni

F.to: Pierfelice Sarta notaio

Io sottoscritto dott. Pierfelice Sarta, notaio in Crema, certifico che  
la presente copia composta di 4 fogli e 1/2 mezzi è conforme  
all'originale, munito delle prescritte firme marginali.

Si rilascia per uso consentito.

Crema,

16 GEN. 2012

