



**Studio Notarile
Dott. Andrea Confalonieri**

P.zza Borromeo n.5 - Pandino (CR)
Tel. 0373/971833
Fax 0373/972651

Crema (CR)
Via Ponte Furio n.28
Tel.0373/259183

e-mail aconfalonieri@notariato.it

Crema, 10 dicembre 2014

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, che si trasmette per uso

CONSERVATORIA

Repertorio Numero 21.518

Raccolta Numero 11.625

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno dieci del mese di dicembre

10 dicembre 2014

In Crema, nell'ufficio sito in Via Ponte Furio n. 28.

Avanti a me ANDREA CONFALONIERI, Notaio in Pandino, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema,

sono presenti:

ALQUATI ANTONELLA, nata a Cremona (CR) il 10 maggio 1960, domiciliata per la carica presso la sede sociale, casalinga, la quale dichiara di intervenire al presente atto quale Amministratore Unico della Societa':

"**A. & G. SRL**" con sede in Crema (CR), Via Bombelli n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona al numero Codice Fiscale e Partita IVA 01294860190, munita per patti regolanti la Societa' degli occorrenti poteri.

TRAVI ROBERTO, nato a Crema (CR) il 23 novembre 1974, domiciliato a Crema (CR), Via Capergnanica n. 3/2, codice fiscale TRV RRT 74S23 D142J, impiegato, il quale dichiara di essere celibe;

CASO GIUSEPPINA, nata a Crema (CR) il 28 febbraio 1962, domiciliata a Crema (CR), Via Capergnanica n. 3/2, codice fiscale CSA GPP 62B68 D142Y, impiegata, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Parti della cui identita' personale io Notaio sono certo,

SI CONVIENE

1) CONSENSO

"A. & G. SRL", come sopra rappresentata, vende a TRAVI ROBERTO e CASO GIUSEPPINA che accettano ed acquistano in parti uguali ed indivise tra loro, la piena proprieta' dei seguenti beni:

in Comune di **Crema (CR) Via Capergnanica n. 3/2**

Nel complesso residenziale "Residenza Liberty", appartamento al secondo piano della palazzina "A", composto da: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere e un terrazzo; autorimessa pertinenziale al piano interrato, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:

Foglio 30

mappale 589 subalterno 579, Via Capergnanica n. 3/2, piano 2, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, vani 4, rendita Euro 309,87 (proposta ai sensi del D.M. 701/94)

Foglio 30

mappale 589 subalterno 544, Via Capergnanica, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 2, mq. 20, rendita Euro 64,04

REGISTRATO A

<r_nota_registrazione>

TRASCritto A

.....
Il
al N. Gen.
al N. Part.

Studio Notarile Dott. A. Confalonieri

P.zza Borromeo n.5 - Pandino (CR) tel.0373 - 971833 fax 0373-972651

Le parti dichiarano la conformita' allo stato di fatto dei dati catastali di cui sopra e delle planimetrie, a cui fanno riferimento, presentate in Catasto in data 1 giugno 2011 al prot. n. CR0134151 per l'autorimessa ed in data 28 luglio 2014 al prot. n. CR0056042 per l'appartamento con cui e' stato originato il subalterno 579 dagli originali subalterni 573 e 574 (art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122).

Con diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza e con obbligo ad osservare il regolamento condominiale che trovasi allegato all'atto notaio Giovanni Barbaglio di Crema in data 14 ottobre 2011 rep. n. 62353/15558, registrato a Crema il 24 ottobre 2011 al n. 5865, Serie 1T, trascritto a Lodi in data 25 ottobre 2011 ai nn. 16977/9936.

Le parti convengono che le spese condominiali sono a carico della parte acquirente a decorrere dal 1 settembre 2014, rimanendo tutte le spese precedenti a carico della Societa' venditrice che a tal riguardo manleva la parte acquirente da ogni responsabilita' al riguardo.

2) CONFINI E SERVITU'

Confini in contorno partendo da nord verso est dell'appartamento: spazio aereo, appartamento mapp. 589/580, vano scala comune, spazio aereo.

Confini in contorno partendo da nord verso est dell'autorimessa: corsello comune su due lati, autorimesse mapp. 589/550 e 589/543.

Restano consolidate le reciproche servitu' di posa e mantenimento di tubature e servizi tecnologici in genere, relative all'intero complesso di cui l'unita' in oggetto fa parte.

3) PROVENIENZA

- acquisto di area con atto Notaio Giovanni Barbaglio di Crema del 16 aprile 2003 repertorio n. 47880/8423, registrato a Crema il 17 aprile 2003 al n.1394 serie 1T, trascritto a Lodi il 18 aprile 2003 ai nn. 7914/4369, e successiva costruzione.

Si da atto che la Societa' venditrice con mio atto in data 6 ottobre 2014 n. 21247/11452 rep., registrato a Cremona il 7 ottobre 2014 al n. 6065, Serie 1T, trascritto a Lodi il 7 ottobre 2014 ai nn. 12794/8397, ha trasferito la sede sociale da Monte Cremasco a Crema.

4) PREZZO

Euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola zero zero) oltre all'IVA prezzo che le parti dichiarano prima d'ora pagato con rinuncia all'ipoteca legale.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilita' penali in caso di dichiarazione mendace nonche' 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' stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile n. 8227506307-07, tratto sulla Banca Intesa Sanpaolo agenzia di Pandino, emesso in data 24 febbraio 2014;

- quanto ad Euro 15.600,00 (quindicimilaseicento virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile n. 0026981192-04, tratto sulla Banca Popolare di Crema agenzia di Crema, Via XX Settembre, emesso in data 24 febbraio 2014;

- quanto ad Euro 33.800,00 (trentatremilaottocento virgola zero zero), mediante assegno bancario non trasferibile n. 0026981199-11, tratto sulla Banca Popolare di Crema agenzia di Crema, Via XX Settembre, emesso in data 5 luglio 2014;

- quanto ad Euro 33.800,00 (trentatremilaottocento virgola zero zero), mediante as-

segno bancario non trasferibile n. 8227506309-09, tratto sulla Banca Intesa Sanpaolo agenzia di Pandino, emesso in data 5 luglio 2014;

- quanto ad Euro 83.200,00 (ottantatremiladuecento virgola zero), mediante assegno circolare non trasferibile n. 9200091071-02, emesso dal Banco Popolare agenzia di Crema, Via XX Settembre, in data 10 dicembre 2014.

5) PRECISAZIONI GARANZIE PRELAZIONI

I beni sono venduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti; la Parte venditrice garantisce propriet , disponibilit , libert  da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelaioni legali o convenzionali, pendenze per oneri fiscali, fatta eccezione per le seguenti formalit :

- Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Crema con atto notaio Giovanni Barbaglio in data 16 giugno 2008 rep. n. 58636/13230, trascritto a Lodi il 24 giugno 2008 ai nn. 12870/7292, rimanendo a carico della Societa' venditrice tutte le obbligazioni dalla stessa derivanti, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli enti individuati nell'ambito della Convenzione quali "aree con opere in manutenzione" (come da planimetrie allegate ai sensi dell'art. 11) che rimangono a carico del condominio a decorrere dalla data del collaudo ed in base alla quota millesimale generale di propriet ;

- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria RRII di Lodi in data 11 novembre 2013 ai nn. 14593/2582 a favore della Residenza Liberty. A tale proposito la parte venditrice dichiara e garantisce che l'assenso allo svincolo dei beni in oggetto dalla predetta ipoteca e' stato dato con atto a mio rogito in data odierna, in corso di annotamento, e si obbliga inoltre a compiere a propria cura e spese quant'altro fosse eventualmente necessario per il materiale svincolo dei beni in oggetto dalla predetta ipoteca esonerando sin d'ora la parte acquirente da ogni responsabilit , onere o spesa dalle stesse derivanti.

- Ipoteca iscritta presso la Conservatoria RRII di Lodi in data 2 luglio 2005 ai nn. 14398/4001 a favore Banca Popolare di Crema. A tale proposito la parte venditrice dichiara e garantisce che l'assenso allo svincolo dei beni in oggetto dalla predetta ipoteca e' stato dato con atto a mio rogito in data odierna, in corso di annotamento, e si obbliga inoltre a compiere a propria cura e spese quant'altro fosse eventualmente necessario per il materiale svincolo dei beni in oggetto dalla predetta ipoteca esonerando sin d'ora la parte acquirente da ogni responsabilit , onere o spesa dalle stesse derivanti.

Gli immobili suddescritti vengono trasferiti nello stato di manutenzione noto alla parte acquirente, anche per quanto concerne i servizi e gli impianti tecnologici in rapporto alle vigenti normative. Tuttavia la Societa' venditrice si impegna a sue cura e spese ad effettuare le riparazioni e le sistemazioni relative alle infiltrazioni d'acqua nei serramenti nonche' all'imbiancatura del muro e dei soffitti dovuti a infiltrazioni gia' avvenute.

La parte venditrice dichiara che gli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio. Con riferimento agli impianti esistenti nell'immobile oggetto del presente atto, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto la relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonche' il relativo libretto di uso e manutenzione.

6) SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO

ALQUATI ANTONELLA dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, che le unit  immobiliari in oggetto sono state costruite in forza di: denunce di

inizio attivita' presentate in data 11 luglio 2008, Prot. n. 17037, e Prot. n. 17038, in data 27 novembre 2008, Prot. n. 28430, in data 30 aprile 2009, Prot. n. 11730; segnalazione certificata di inizio attivita' presentata in data 30 settembre 2010, Prot. n. 25610; denuncia di inizio attivita' presentata in data 13 aprile 2011, Prot. n. 9314; segnalazione certificata di inizio attivita' presentata in data 8 aprile 2014, Prot. n. 9307; comunicazione di inizio lavori per opere eseguibili senza titolo abilitativo presentata in data 18 aprile 2014, Prot. n. 10293; segnalazione certificata di inizio attivita' presentata in data 4 luglio 2014, Prot. n. 17934; relativamente alle suddette denunce dichiara che sono state corredate dalla prescritta documentazione, compresa la relazione e asseverazione dell'esperto; che l'immobile non e' soggetto ad alcun vincolo; che le opere realizzate sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici; che nel termine di 30 giorni dall'effettivo inizio dei lavori il Comune non ha notificato nessuna comunicazione e che sono stati pagati tutti gli oneri.

Dichiara inoltre che i lavori sono stati ultimati: per l'autorimessa in data 22 settembre 2011 come da comunicazione di fine lavori presentata in data 23 settembre 2011, Prot. n. 23442 (richiesta di certificato di agibilita' in data 23 settembre 2011, Prot. n. 23444); per l'appartamento in data 3 settembre 2014 come da comunicazione di fine lavori presentata in data 9 settembre 2014, Prot. n. 24973 (richiesta di certificato di agibilita' presentata in data 9 settembre 2014, Prot. n. 24974).

(T.U. 28 GIUGNO 2001 n. 380 E/O LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici di cui al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonche' in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, giusta la "clausola di cedevolezza" di cui all'art. 17 del succitato D.Lgs. 192/2005, in quanto non derogate dalle norme di principio dettate dalla succitata legislazione nazionale, la Parte venditrice dichiara e da' atto:

a) che il fabbricato di cui fa parte l'unita' immobiliare oggetto del presente atto e' stato dotato di apposita certificazione energetica in data 19 settembre 2011 n. 19035-000888/11;

b) di avere fatto consegna alla Parte acquirente della detta certificazione;

c) di avere debitamente informato la medesima Parte acquirente delle caratteristiche energetiche di quanto in contratto, quali risultanti dalla detta certificazione;

d) di effettuare consegna al Notaio rogante, affinche' ne faccia allegazione al presente atto, dell'Attestato di Prestazione Energetica di cui sopra, garantendo, la medesima parte venditrice, che lo stesso e' pienamente valido ed efficace, non e' scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alla certificazione stessa rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unita' immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici.

Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica, in copia viene allegato al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta delle caratteristiche energetiche relative a quanto in contratto, quali risultanti dalla certificazione come sopra allegata della quale dichiara di avere ricevuto copia dal proprio dante causa.

7) EFFETTI

da oggi per proprieta', possesso e godimento.

8) REGIME FISCALE DEL PRESENTE ATTO SPESE

Trattasi di **trasferimento soggetto ad I.V.A.**, ricorrendo le condizioni poste dal n. 8-bis) del primo comma dell'art. 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (trattasi in parti-

colare di cessione di fabbricato costruito dalla parte venditrice, i cui lavori sono stati ultimati da meno di cinque anni).

AGEVOLAZIONI FISCALI PRIMA CASA

Le Parti chiedono l'applicazione delle seguenti agevolazioni fiscali: Iva 4%, RRII fissa, UTE fissa, le parti dichiarano che l'immobile non e' di lusso

la parte acquirente dichiara

a) che l'immobile e' ubicato nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza;

b) che l'acquirente non e' titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprieta', usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui e' situato l'immobile acquistato;

c) che l'acquirente non e' titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprieta', usufrutto, uso, abitazione e nuda proprieta' su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al citato art. 1 della tariffa allegata al DPR n. 131 del 1986, ovvero con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1 lettera c della predetta nota II bis. (articolo 1 nota II bis Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131).

Le Parti chiedono la conferma della rendita catastale proposta (art. 12 D.L. 14 marzo 1988 n. 70 convertito con modificazioni nella L. 13 maggio 1988 n. 154 ed in particolare comma 2/bis inserito con art. 10 comma 20 DECRETO PRODI del 20 giugno 1996 n. 323 pubblicato su G.U. del 20 giugno 1996 n. 143).

Le parti danno atto che la presente compravendita viene dalle stesse effettuata in adempimento alle obbligazioni derivanti dal contratto preliminare di compravendita registrato a Crema il 7 marzo 2014 al n. 697, Serie 3.

Spese, imposte e tasse a carico della parte acquirente.

9) PATTI SPECIALI

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza, per fattane lettura, di tutti gli atti richiamati retro nelle premesse e/o nel contesto del presente, e di quelli citati negli atti stessi, con relativi allegati e con tutti i patti, condizioni, clausole, modalita', obbligazioni, obblighi, oneri, servitu', vincoli, ecc. ed il tutto come se qui materialmente riportato e trascritto, assumendo a proprio rispettivo vantaggio e carico tutto quanto gia' facente capo alla parte qui venditrice.

Con riferimento all'art. 35, comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248 (conversione del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223) in via sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilita' penali in caso di dichiarazione mendace nonche' dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati le parti dichiarano che la presente compravendita e' stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c., di VARIATI GIORGIO, nato a Curtatone il 7 marzo 1955, domiciliato come in appresso, quale titolare dell'impresa individuale "Home Service di Variati Giorgio", corrente in Crema, Via Diaz n. 71, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Cremona: VRT GRG 55C07 D227Y, REA n. 170974, iscritto al ruolo degli agenti di affari in mediazione presso la Camera di Commercio di Cremona al n. 975, che ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese:

- dalla parte venditrice, nulla ha percepito;

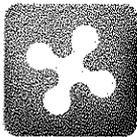
- dalla parte acquirente, la complessiva somma di Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento virgola zero zero), di cui Euro 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 8227506308-08, trat-

to sulla Banca Intesa Sanpaolo agenzia di Pandino, emesso in data 22 gennaio 2014, ed Euro 2.750,00 (duemilasettecentocinquanta virgola zero zero) mediante assegno bancario non trasferibile n. 0026981193-05, tratto sulla Banca Popolare di Crema agenzia di Crema, Via XX Settembre, emesso in data 22 gennaio 2014.

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarandolo di loro precisa conoscenza.

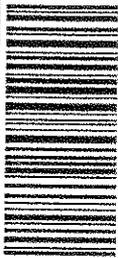
E richiesto lo Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura alle Parti che approvandolo lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dieci e minuti trenta. Consta di due fogli scritti da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio per cinque facciate intere e parte della sesta.

Firmato Antonella Alquati, Roberto Travi, Caso Giuseppina, Andrea Confalonieri



Regione Lombardia

Allegato » A » all'atto in data 10/12/2014
 Rep. n. 7518 Racc. n. 4625
 a rogito Notaro Andrea Confalonieri
ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1903500088811

Dati proprietario

Nome e cognome -
 Ragione sociale **A&G s.r.l. di Claudio Cogorno e C.**
 Indirizzo **via Dante**
 N. civico **26**
 Comune **Monte Cremasco**
 Provincia **CR**
 C.A.P. **26010**
 Codice fiscale / Partita IVA **01294860190**
 Telefono **02584821**

Catasto Energetico Edifici Regionale

Codice identificativo **19035 - 000888 / 11**
 Registrato il **19/09/2011**
 Valido fino al **19/09/2021**

Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome **Alessandro Farina**
 Numero di accreditamento **1128**

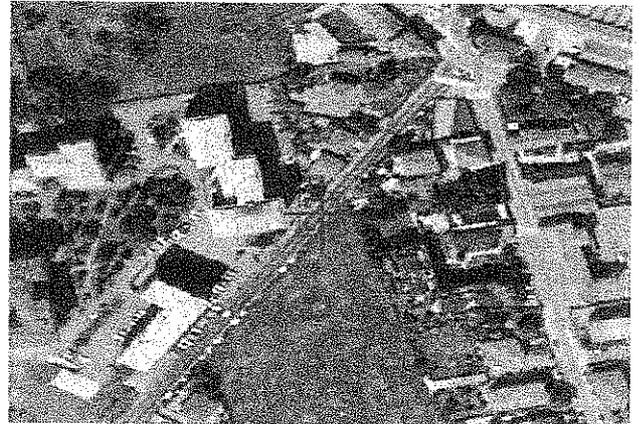
Dati catastali

Comune catastale				CREMA				Sezione		Foglio		30		Particella		589	
Subalterni	da		a		da		a		da		a		da		a		
		551		578													

Dati edificio

Provincia **Cremona**
 Comune **CREMA**
 Indirizzo **VIA CAPERGNANICA, 1**
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**
 Gradi giorno **2506[GG]**
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**
 Anno di costruzione **2009**
 Superficie utile **2570.85 [m²]**
 Superficie disperdente (S) **5686.61 [m²]**
 Volume lordo riscaldato (V) **10411.58 [m³]**
 Rapporto S/V **0.55 [m²]**
 Progettista architettonico **Arch. Massimiliano Aschedamini**
 Progettista impianto termico **Ing. Giuseppe Dall'Osedale**
 Costruttore **A and G s.r.l. di Claudio Cogorno e C.**

Mappa

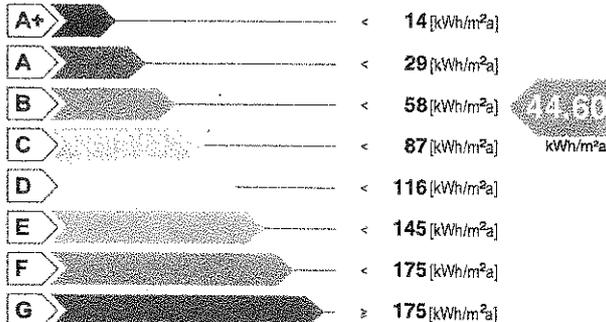


Classe energetica - EP_t

Zona climatica

E

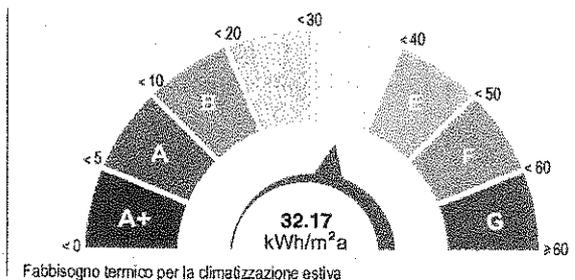
Basso fabbisogno



Alto fabbisogno

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **70.20 [kWh/m²a]**

Classe energetica - ET_t

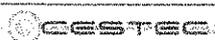
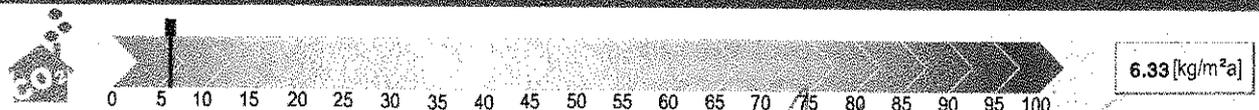


Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

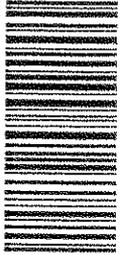
Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO_{2,eq}



Andrea Confalonieri

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 19/09/2021

Antonio Marchetti Roberto Pizzetti



1903500088811

Indicatori di prestazione energetica

Table with 2 columns: Indicator and Value. Includes Fabbisogno annuo di energia termica, Fabbisogno di energia primaria, Contributi, Efficienze medie, and Altri usi energetici.

Specifiche impianto termico

Table with 4 columns: Tipologia impianto, Riscaldamento, ACS, Combinato. Includes details on generation system, boiler type, and fuel used.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni, Risparmio, Priorità, Classe energetica, Riduzione CO2eq. Lists various energy-saving measures like insulation and boiler replacement.

Note

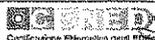
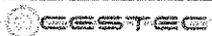
Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulato.

Handwritten signature of the certifier.

The present certificate documents the payment, by the certifier, of the contribution of euro 10,00 to the Regional Energy Catalogue.

Firma

The certifier declares under their own responsibility... in accordance with the DGR n.VIII/5018 and s.m.i.



Handwritten signatures and names at the bottom of the page.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 19/09/2021



**Studio Notarile
Dott. Andrea Confalonieri**

P.zza Borromeo n.5 - Pandino (CR)
Tel. 0373/971833
Fax 0373/972651

Crema (CR)
Via Ponte Furio n.28
Tel.0373/259183

e-mail aconfalonieri@notariato.it

Crema, 10 dicembre 2014

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, che si trasmette per uso

CONSERVATORIA