

Repertorio 31.553/9.544 Raccolta

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno **undici** del mese di **dicembre** dell'anno

duemilaquattordici, in **Crema**, nella casa in via Cesare

Battisti n. 7/A, avanti a me dott. **Elisabetta Rotta-Gentile**,

notaio in Rivolta d'Adda ed Agnadello, iscritta al Ruolo dei

Notai dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, sono

personalmente comparsi i signori:

Alquati Antonella, nata a Cremona il giorno 10 maggio 1960,

domiciliata per la carica in Crema, via Bombelli n. 3, la

quale interviene al presente atto in qualità di

amministratore unico della società:

"A. & G. SRL", società di diritto italiano con sede in Crema,

via Bombelli n. 3, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila

e zero centesimi) interamente versato, indirizzo pec:

aegsrl2@legalmail.it, codice fiscale ed iscrizione al

Registro delle Imprese di **Cremona n. 01294860190, REA n. CR-**

158982, munita di tutti i poteri in forza del vigente Statuto

Sociale;

Cremaschi Barbara, nata a Crema il giorno 17 dicembre 1966,

residente in Crema, via Macallè n. 12, codice fiscale CRM

BBR 66T57 D142X.

Dette comparenti della cui **identità personale** io notaio sono

certa, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e

scrivere in lingua italiana, con il presente atto convengono
e stipulano quanto segue.

Art. 1) La società "A. & G. SRL", come sopra rappresentata,
cede e vende alla signora **Cremaschi Barbara** che accetta ed
acquista, in Comune di **Crema**, via Capergnanica n. 3 (3/1
accesso carraio, 3/2 accesso pedonale) - via Libero Comune
civ. 9/A (passo carraio), nell'edificio "Palazzina Liberty"
la **piena proprietà di box ad uso autorimessa privata** con
ripostiglio numero interno 22, posto al piano interrato,
distinto e censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, ove
risulta intestato correttamente, come segue:

foglio **30**, mappale **589**, subalterno **526**, Via Capergnanica
piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, mq. 39,
rendita catastale euro 124,88.

Confini in contorno:

mappale 589 sub. 528 e corsello comune di cui al mappale
589/501; corsello comune di cui al mappale 589/501; mappale
589 sub. 525; terrapieno.

Accesso: dalla via Capergnanica e dalla via Libero Comune
transitando prima sull'area di cui al mappale 570 (già ceduto
in proprietà al Comune di Crema), poi tramite parti comuni.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che
i **dati catastali e la planimetria** depositata in catasto, qui
in copia allegata sotto la lettera "**A**", sono conformi allo
stato di fatto dell'immobile in contratto, non sussistendo

difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle **parti ed enti comuni** dell'edificio di cui fa parte quanto in contratto nonché dell'intero complesso residenziale, come meglio di seguito precisato.

Art. 2) Il **prezzo** della presente vendita è stato concordemente convenuto tra le parti in complessivi **Euro 31.000,00 (trentunomila e zero centesimi)** oltre rivalsa d'IVA, somma di cui la società venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di pieno saldo e liberazione dichiarando di nulla avere più a chiedere e pretendere in dipendenza della presente vendita, con rinuncia a qualsiasi eventuale diritto d'ipoteca legale.

Le signore Alquati Antonella, nella sua qualità anzidetta e Cremaschi Barbara, ai sensi di quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del d.l. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 11 agosto 2006 n. 248, da me ammonite ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano il suddetto prezzo corrisposto a mezzo di bonifico bancario cro n. 000028725821712ZX3421056840IT effettuato in data odierna da Banca Mediolanum a favore di conto corrente intestato alla

società venditrice presso il Banco Popolare, agenzia di Crema
via XX settembre n. 18.

Le parti si dichiarano edotte sui poteri di accertamento
dell'amministrazione finanziaria nonché sulle sanzioni
portate dal suddetto d.l. 223/2006 in caso di omessa,
incompleta o mendace dichiarazione.

Art. 3) La signora Alquati Antonella, nella sua qualità
anzidetta, con riferimento alle norme in materia **urbanistico-
edilizia**, ed in particolare alla legge 47/1985 ed al D.P.R.
380/2001, dichiara quanto in contratto edificato, nell'ambito
della convenzione edilizia infra citata, a norma dell'art. 22
comma 3 del T.U. in materia edilizia, mediante procedimento
di cui all'art. 23 del citato T.U. iniziato con Denunce di
Inizio Attività recepite e protocollate dal competente
ufficio tecnico del Comune di Crema in data 11 luglio 2008 al
n. 17037 di prot., in data 11 luglio 2008 al n. 17038 di
prot., in data 27 novembre 2008 al n. 28430, con successiva
variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività recepita dal
detto Comune in data 30 aprile 2009 col prot. n. 11730;
Segnalazione Certificata Inizio Attività recepite dal detto
Comune in data 30 settembre 2010 col prot. n. 25610 e 10
luglio 2012 col prot. n. 13923; variante finale di cui alla
Denuncia di Inizio Attività in data 13 aprile 2011 col prot.
n. 9314,
in relazione alle quali sotto la propria responsabilità

dichiara:

che dette denunce sono state corredate della prescritta

documentazione compresa la relazione e l'asseverazione;

che l'opera realizzata è conforme alle previsioni degli

strumenti urbanistici e del regolamento edilizio, anche in

relazione al procedimento abilitativo edilizio adottato, e

che la conformità di cui sopra consta anche

dall'asseverazione del progettista;

che sul suolo interessato dalla costruzione non esiste alcun

vincolo;

che sono stati versati gli oneri concessori e di costruzione

e dal Comune predetto non vi sono state determinazioni

sospensive dei termini previsti per l'inizio della

costruzione ovvero delle opere afferenti la costruzione

stessa;

dichiara inoltre che, dopo l'ultimazione dei lavori,

dichiarata per le porzioni in oggetto in data 22 settembre

2011, giusta dichiarazione di fine lavori presentata al

Comune di Crema in data 23 settembre 2011 col prot. n. 23442,

(con certificato di collaudo delle strutture in cemento

armato recepito dal Comune di Crema in data 30 marzo 2011 col

prot. n. 7824), non vi sono stati interventi edilizi o

mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto

provvedimenti o procedimenti amministrativi anche in

sanatoria;

che sussistono i requisiti di agibilità, da documentarsi in conformità agli articoli 24 e 25 del D.P.R. n. 380/2001, essendo stata presentata al detto Comune la relativa documentazione, giusta richiesta del certificato di agibilità, per le porzioni in oggetto, recepita dal medesimo Comune in data 23 settembre 2011 col prot. n. 23444, obbligandosi la società venditrice e costruttrice a compiere ogni afferente attività richiesta dal Comune di Crema per il caso di attività istruttoria finalizzata al rilascio dell'agibilità, anche con la procedura di silenzio assenso, con esonero per la parte acquirente da oneri e responsabilità.

Dichiara quindi che quanto in contratto è in perfetta coerenza con le norme di natura urbanistico-edilizia del Comune di Crema.

La parte acquirente, con riferimento a quanto disposto dal d.lgs. **192/2005**, dalle delibere della Giunta della Regione Lombardia n. 8/5018 del 26 giugno 2007, n. 8/5773 del 31 ottobre 2007 e n. 8/8745 del 22 dicembre 2008, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla **attestazione energetica**; la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che non sussiste l'obbligo di dotare quanto oggetto del presente atto dell'attestato energetico energetica in quanto nel bene in contratto allo stato attuale non esistono impianti e dispositivi tecnologici

da sottoposte a certificazione energetica, e pertanto resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.

Art. 4) La **proprietà** di quanto in contratto si trasferisce nella parte acquirente alla data odierna per ogni effetto utile ed oneroso, **possesso e godimento** si trasferiscono nella stessa in data odierna cosicché da oggi in avanti imposte e tasse, frutti, diritti, oneri e spese saranno a rispettivo favore e carico della parte acquirente.

La società venditrice, a mezzo come sopra, dichiara di essere in regola con il pagamento delle spese condominiali relative al bene in contratto, dichiarando di tenere sollevata ed indenne la parte acquirente da qualsiasi onere e danno in proposito.

Art. 5) La vendita di quanto in contratto viene fatta a corpo, nello **stato di fatto e di diritto** in cui quanto in contratto attualmente si trova, conosciuto dalla parte acquirente, con tutte le relative servitù attive e passive, aderenze e pertinenze, azioni, ragioni, usi, il tutto come da titoli e possesso.

Ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs 20 giugno 2005 n. 122, le parti dichiarano essere già stata consegnata copia della polizza decennale postuma rilasciata dal SACEBT Spa, con sede in Roma, polizza n. 1549.00.34.34021881 in data 21 ottobre 2011.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, e
la parte acquirente ne prende atto, che:

per atto in data 16 giugno 2008 rep. n. 58.636/13.230 a
rogito Notaio Barbaglio, registrato a Crema il 23 giugno 2008
al n. 3557 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Lodi in data 24 giugno 2008 ai nn.
12870/7292, è stata stipulata con il Comune di Crema
Convenzione di piano attuativo residenziale denominato
"Liberty" - zona C 2 - area n. 1", ai sensi dell'art. 28
Legge 1150/1942, avendo altresì provveduto alla cessione al
Comune di Crema delle aree per standard identificate al
foglio 30 mappale 570 e mappale 200;

gli oneri ed obblighi afferenti l'ultimazione del "Piano
attuativo residenziale" e delle relative opere, compreso il
collaudo e le manutenzioni fino al collaudo medesimo,
permangono a carico di essa società venditrice, mentre la
manutenzione ordinaria e straordinaria degli enti individuati
nell'ambito della Convenzione di "Piano attuativo
residenziale" quali: "aree con opere in manutenzione" (giusta
le planimetrie allegate a sensi dell'art. 11) alla predetta
Convenzione) è a carico del condominio "RESIDENZA LIBERTY" e
graverà sulla porzione in oggetto a decorrere dalla data del
collaudo ed in base alla quota millesimale generale di
proprietà.

La parte acquirente si riconosce edotta, accettandolo, di

quanto segue :

- costituiscono enti comuni a tutte le unità immobiliari del complesso residenziale di cui fa parte quanto in contratto, gli enti di cui all'art. 1117 c.c., quanto previsto nel regolamento di condominio, nonché: il cortile interno, i vani scala (ai vari piani) ed i vani ascensore, il corsello al piano interrato, i locali contatori, teleriscaldamento e rifiuti al piano interrato, di cui al mappale 589/501, l'ingresso pedonale, di cui al mappale 592, la rampa di accesso ai box ed il giardino in lato est, di cui al mappale 601;

- per l'amministrazione, l'uso ed il godimento delle porzioni di esclusiva proprietà e degli enti condominiali, dalle parti stipulanti viene fatto riferimento al regolamento della "RESIDENZA LIBERTY" e relative tabelle millesimali, il tutto come predisposto dalla società venditrice ed allegato all'atto a rogito notaio Barbaglio in data 14 ottobre 2011 rep. n. 62.353/15.558, registrato a Crema il 24 ottobre 2011 al n.5865 serie IT e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Lodi in data 25 ottobre 2011 ai nn. 16977/9936.

La parte acquirente accetta detti regolamento e tabelle millesimali, così come predisposti dalla società venditrice e si obbliga a rispettarli per sé ed aventi causa, con particolare riguardo alle clausole relative agli obblighi ed oneri dei condomini ed ai divieti, alle destinazioni d'uso e

limitazioni afferenti le porzioni di proprietà esclusiva;
altresì obbligandosi a concorrere nelle manutenzioni degli
enti condominiali e degli enti di cui alla convenzione sopra
citata, in base alle tabelle millesimali allegate al
regolamento, ed a quanto previsto in quest'atto.

In particolare, la parte acquirente approva specificamente le
seguenti clausole del detto regolamento:

Capo II - Proprietà comuni (art. 3 Specificazione delle
proprietà comuni, con evidenza di quelle suscettibili di uso
separato; Art. 4 Valore delle quote);

Capo III- Spese di condominio (art. 5 Ripartizione delle
spese comuni; art. 6 Tabelle millesimali);

Capo IV - Obblighi dei Condomini sulle parti comuni (art. 7
Irrinunciabilità ai diritti sulle cose comuni - obbligo di
contribuzione; art. 8 Divieto di Innovazioni; art. 9 Uso e
divieti delle parti comuni; art. 10 Opere di manutenzione);

Capo V - Obblighi dei Condomini sulle parti esclusive (art.
11 Della proprietà esclusiva - descrizione e godimento -
vincolo di comunione estetica relativo agli enti di cui alle
lettere b) , c) et d) del secondo comma; art. 12 Uso delle
singole proprietà immobiliari - Divieti; art. 13 Norme di
godimento delle singole proprietà immobiliari - Divieti;
art. 15 Obblighi e doveri dei condomini).

La parte acquirente prende atto ed accetta che sussistono
servitù di luci e vedute, dirette e/o oblique, con

particolare riguardo alle aree di proprietà esclusiva, di
posa delle condutture e degli scarichi verticali ed
orizzontali a distanze inferiori a quelle di legge e/o di
regolamento e che dette servitù sussistono, sia in via
reciproca che non, tra le porzioni immobiliari tutte. In
relazione a tutto quanto sopra, la parte acquirente accetta
la situazione di fatto per la strutturazione del singolo
edificio e del complesso immobiliare, quale predisposta dalla
società venditrice, proprietaria e costruttrice, in relazione
all'articolo 1062 codice civile.

Art. 6) La società venditrice, come sopra rappresentata,
dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua
esclusiva ed assoluta **proprietà e disponibilità**, per averlo
realizzato su area acquistata con atto di compravendita in
data 16 aprile 2003 rep. n. 47.880/8423 a rogito Notaio
Barbaglio, registrato a Crema in data 17 aprile 2003 al n.
1349 serie IT e trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Lodi in data 18 aprile 2003 ai nn.
7914/4369.

Art. 7) La società venditrice, come sopra rappresentata,
dichiara e garantisce che quanto in contratto è **libero** da
persone e cose, oneri vincoli o gravami, situazioni
debitorie, privilegi anche fiscali, diritti di terzi,
trascrizioni pregiudizievoli o iscrizioni ad **eccezione** delle
seguenti ipoteche iscritte presso l'Agenzia del Territorio di

Lodi:

- ipoteca volontaria iscritta in data 2 luglio 2005 ai nn. 14398/4001, assentita di cancellazione dal bene in contratto con atto in data 10 dicembre 2014 rep. n. 21517/11624 autenticato nelle firme dal Notaio Confalonieri, in corso di registrazione;

- ipoteca giudiziale iscritta in data 11 novembre 2013 ai nn. 14593/2582, assentita di cancellazione dal bene in contratto con atto in data 10 dicembre 2014 rep. n. 21516/11623 autenticato nelle firme dal Notaio Confalonieri, in corso di registrazione.

Art. 8) A tutti gli effetti di legge la signora Cremaschi Barbara, anche con riferimento alla **legge 151/1975**, dichiara di essere libera di stato.

Art. 9) Le signore Alquati Antonella, nella sua qualità anzidetta, e Cremaschi Barbara, con riferimento a quanto disposto dall'art. 35 comma 22 del d.l. 4 luglio 2006 n. 223 convertito in legge 11 agosto 2006 n. 248, da me ammonite ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 sulle conseguenze cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiarano di non essersi avvalsi per la conclusione del presente contratto di **alcuna mediazione** ai sensi dell'art. 1754 e seguenti c.c..

Le parti si dichiarano edotte sui poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria nonché sulle sanzioni

portate dal suddetto d.l. 223/2006 in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione.

Art. 10) Le **spese, imposte e tasse** del presente atto, annesse e dipendenti si convengono a carico della parte acquirente.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ricorrendo le condizioni soggettive ed oggettive di cui all'articolo 10 numero 8 bis del dpr 26 ottobre 1972 numero 633 e successive modifiche; in particolare attesta che:

- il trasferimento è effettuato da impresa costruttrice;
- l'ultimazione dell'intervento edilizio è avvenuta in data non anteriore a cinque anni da oggi;
- oggetto dell'atto è fabbricato che non riveste la qualifica di fabbricato strumentale per natura essendo pertinenza di immobile ad uso abitativo.

La parte acquirente dichiara che quanto in contratto viene adibito ai sensi degli artt. 816 e seguenti c.c. a pertinenza di immobile ad uso abitativo posto in Comune di Crema, via Macallé n. 12, distinto e censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al foglio **30**, mappale **216**, subalterno **506**, Via Macallè n. 12, piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, vani 6,5, rendita catastale euro 973,52, graffato con particella **217**, sub. **503** e con particella **338**, sub. **503**.

Le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa.

Le parti dichiarano che quanto in contratto è abitazione non di lusso secondo i criteri stabiliti dalla vigente normativa.

La parte acquirente richiede le agevolazioni di cui al n. 21 della Tabella A Parte II allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 ricorrendo tutti i requisiti di cui alla nota II bis all'art. 1) della Tariffa Parte Prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, ed in particolare dichiara:

- di essere residente nel Comune di Crema

- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di pertinenza di altra casa di abitazione nel Comune di Crema;

- di non essere titolare esclusiva, e neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra pertinenza casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal coniuge in regime di comunione legale dei beni, con le agevolazioni previste dalle disposizioni normative di cui alla predetta nota II bis dell'art. 1 sopra citata;

- di essere edotta che la rivendita di quanto in contratto prima del decorso di cinque anni, ove non seguita da acquisto entro un anno di altra casa da adibire a propria abitazione principale, produrrà la decadenza dalle agevolazioni di cui sopra con relativa penalità;

- di non aver maturato credito di imposta ai sensi della legge 448 del 1998.

Il presente atto scritto con inchiostro indelebile a macchina da persona di mia fiducia è stato da me notaio completato a mano e letto alle comparenti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono, alle ore quattordici e cinquanta omessa la lettura di quanto allegato per volontà delle parti comparenti.

Consta di quattro fogli per pagine quindici fin qui.

Firmato.

Alquati Antonella

Cremaschi Barbara

Dr. Elisabetta Rotta-Gentile, notaio.