

N. 95.017 di Repertorio

N 27.022 di Raccolta

**COMPRAVENDITA IMMOBILIARE  
REPUBBLICA ITALIANA**

15 giugno 2012

L'anno duemiladodici, il giorno quindici del mese di giugno.

In Crema, nel mio studio in Via A. Fino n. 27.

Avanti a me avv. GIOVANNI BATTISTA DONATI, notaio in Crema, iscritto presso il Collegio Notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, sono presenti: ALQUATI ANTONELLA, nata a Cremona il 10 maggio 1960, residente in Monza (MB), via Cimabue n. 14, nella sua qualità di Amministratore Unico ed in legale rappresentanza della società:

"SO.FIN S.R.L." con sede in Pandino, via Vittorio Veneto n. 2/A capitale sociale Euro 10.000,00=, versato per Euro 2.500,00=, iscritta al Registro delle Imprese di Cremona - codice fiscale e numero di iscrizione 01507020194, munita degli occorrenti poteri di firma in forza delle norme sul funzionamento della società;

BRUNDO GIORGIO, nato a Catania il giorno 1 marzo 1979, residente in Palazzo Pignano (CR), via Roma n. 4, codice fiscale BRN GRG 79C01 C351Y;

ARMANO GIULIA, nata a Napoli il 17 maggio 1981, residente in Napoli, via San Giacomo De Capri n. 41, codice fiscale RMN GLI 81E57 F839B.

**Parti della cui identità personale io notaio sono certo.**

Detti comparanti mi richiedono di ricevere il presente atto e stipulano e convengono quanto segue.

**Consenso e oggetto**

La società "**SO.FIN S.R.L.**", come sopra rappresentata, dichiara di vendere ai signori BRUNDO GIORGIO e ARMANO GIULIA che, pro indiviso ed in parti uguali tra loro dichiarano di acquistare, la piena proprietà dei seguenti beni, posti in Comune di Crema, nello stabile condominiale sulla via IV Novembre n. 47 e precisamente:

- appartamento ai piani secondo e sottotetto, collegati da scala interna, composto al piano secondo da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, portico; al piano sottotetto quattro locali, sottotetto non abitabile, balcone;

- vano box ad uso autorimessa privata al piano interrato.

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:

Foglio 32 (trentadue), mappale 1025 (milleventicinque) sub. 543 (cinquecentoquarantatre), VIA IV NOVEMBRE n. CM, P. 2-3, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale Euro 506,13 (rendita proposta à sensi del D.M.701/94);

Foglio 32 (trentadue), mappale 1025 (milleventicinque) sub. 527 (cinquecentoventisette), VIA IV NOVEMBRE n. CM, P. S1, categoria C/6, classe 4, mq 21, rendita catastale Euro 93,27.

Confini:

- dell' appartamento al piano secondo all'ingiro partendo da nord: mapp.

1025/502, mapp. 1025/539, vuoto su cortile di terzi;  
- dell' appartamento al piano sottotetto all'ingiro partendo da nord: mapp. 1025/502, mapp. 1025/539, vuoto su cortile di terzi;  
- del box: a nord mapp. 1025/526; ad est mapp. 1025/501; a sud e ad ovest terrapieno.

**Agli effetti catastali e fiscali**, per la sola unità abitativa, le parti contraenti chiedono l'applicazione del disposto dell'art. 12 Legge 13 maggio 1988, n. 154.

Le parti precisano che è compresa nella compravendita la proporzionale quota di proprietà degli enti e parti comuni dell'edificio di cui i beni in oggetto costituiscono porzione.

### **Dichiarazioni urbanistiche**

Ai sensi dell'art. 46 del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 (c.d. testo unico in materia di edilizia), 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, ad eccezione di quelle eseguite a seguito di presentazione al Comune di Crema di comunicazione di inizio lavori per opere eseguibili senza titolo abilitativo in data 25 maggio 2012 Prot. n. 10864, e che in data 24 aprile 2009 è stata presentata richiesta per ottenere il certificato di agibilità.

La parte alienante, come sopra rappresentata, dichiara infine di non essere a conoscenza di provvedimenti espropriativi o ablativi posti in essere dalle autorità comunali. La parte venditrice dichiara, ai sensi della legge della Regione Lombardia 29 giugno 2009 n. 10, con riferimento all'art. 9 della delibera della Giunta della Regione Lombardia del 22 dicembre 2008 n. 8/8745, nonché della successiva delibera in data 31 maggio 2011 n. IX/1811 che l'immobile in oggetto è dotato di attestato di certificazione energetica compilato ed asseverato da Michelangelo Micheletti, trasmesso al catasto energetico, codice identificativo n. 19035 - 000345/12, registrato il 13 febbraio 2012 e valido sino al 13 febbraio 2022, che si allega sotto la **lettera "A"**, e dichiara che non esistono cause determinative della decadenza dell'attestato in oggetto, ai sensi dell'art. 10 della citata Deliberazione n. 8/8745; la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica

dell'immobile qui compravenduto.

### **Prezzo**

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato nella complessiva somma di Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero), somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, dichiarando di nulla più avere a pretendere al riguardo, con rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale a lei spettante ed esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità 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 con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 25.000,00= mediante assegno bancario non trasferibile n. 2150798414-11, tratto sulla Banca Nazionale del Lavoro, agenzia di Napoli n. 12, all'ordine della società venditrice, emesso in data 4 febbraio 2012;
- quanto ad Euro 30.000,00= mediante assegno bancario non trasferibile n. 2150798415-12, tratto sulla Banca Nazionale del Lavoro, agenzia di Napoli n. 12, all'ordine della società venditrice, emesso in data 4 febbraio 2012;
- quanto ad Euro 155.000,00= mediante assegno circolare non trasferibile n.011039253 08, emesso dal Credito Emiliano S.p.a. , filiale di Crema, in data 15 giugno 2012, all'ordine della società venditrice;
- - quanto ad Euro 45.000,00= mediante assegno circolare non trasferibile n.011065531 01 emesso dal Credito Emiliano S.p.a. , filiale di Crema, in data 15 giugno 2012, all'ordine della società venditrice.

### **Garanzie e precisazioni sulla consistenza immobiliare**

I beni suddescritti vengono venduti ed acquistati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, azioni e ragioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso od eccettuato.

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

- la parte venditrice dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione, firmate dalle costituite parti e da me Notaio, si allegano al presente atto **sotto la lettera "B"**;
- la parte alienante dichiara e la parte acquirente prende atto che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed 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;

- la parte venditrice dichiara, ed io Notaio attesto, infine che l'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Quanto in contratto è parte di un condominio di cui la parte acquirente dichiara di accettare il relativo regolamento con tabelle millesimali.

#### **Conformità degli impianti**

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

#### **Provenienza**

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che i beni ed i diritti in oggetto sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità per giusti e legittimi titoli, e precisamente: per atto di compravendita a rogito dr. Pierfelice Sarta, notaio in Crema, in data 16 gennaio 2012, rep. n. 126527/30408, registrato a Crema il 16 gennaio 2012, al n. 150, Serie 1T, trascritto a Lodi il 17 gennaio 2012 ai n.ri 861/586, ne garantisce pertanto la legittima provenienza e ne assicura la libertà da qualsiasi peso, canone, ipoteca, e da trascrizioni pregiudizievoli, nonché da privilegi fiscali, prestando garanzia per l'evizione, anche parziale a norma di legge.

Si fa eccezione per l'ipoteca iscritta a Lodi il 16 novembre 2006 ai n.ri 27366/7287, già assentita di cancellazione per svincolo dei beni in oggetto con mio atto in data odierna, rep. n. 95.016/27.021, in corso di registrazione ed annotamento.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dà atto 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 di mio repertorio, registrato a Crema il 15 novembre 2006 al n. 5043, Serie 1T, trascritto a Lodi il 16 novembre 2006 ai n.ri 27367/15287.

#### **Effetti giuridici**

Gli effetti giuridici della presente vendita hanno inizio da oggi e dalla data odierna decorreranno a favore e carico della parte acquirente l'utile godimento, gli oneri ed i pesi tutti.

#### **Regime patrimoniale dei contraenti**

Ai fini della trascrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 2659 del codice civile, i signori BRUNDO GIORGIO e ARMANO GIULIA dichiarano di essere coniugi in

regime di separazione di beni.

### **Mediazione**

Con riferimento all'art. 35, comma 22, della Legge n. 248 del 4 agosto 2006:

- la parte alienante, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevole 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, dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss.c.c., del signor Filippo Doldi, Codice Fiscale DLD FPP 79P01 D142L, già iscritto al ruolo degli agenti d'affari in mediazione della CCIAA di Cremona al n.ro 1372, il quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa venditrice, la complessiva somma di Euro 3.832,50= (comprensiva di IVA ed al netto della ritenuta), mediante assegno bancario non trasferibile n.3005079311-00, tratto sulla banca Nazionale del Lavoro S.p.a., filiale di Crema, intestato a Filippo Doldi, emesso in data 10 febbraio 2012;

- la parte acquirente, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevole 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, dichiara che la presente compravendita è stata conclusa con l'intervento, quale mediatore, ai sensi degli artt. 1754 ss.c.c., della società "Tecnocrema s.r.l." con sede in Brescia, via Rodi n. 27, partita IVA 03254050986, REA n. 518447, in persona del preposto alla mediazione signor Roccasalva Majcol, già iscritto al ruolo degli Agenti d'Affari in Mediazione della CCIAA di Cremona al n. 1317, la quale ha percepito a titolo di provvigione e rimborso spese, da parte di essa acquirente, la complessiva somma di Euro 9.000,00= comprensiva di IVA, mediante assegno bancario non trasferibile n.2150798413-10, tratto sulla banca Nazionale del Lavoro S.p.a, filiale di Napoli n.ro 12, intestato alla predetta società, emesso in data 4 febbraio 2012 per Euro 4.500,00=; mediante assegno bancario non trasferibile n.2150798416-00, tratto sulla banca Nazionale del Lavoro S.p.a, filiale di Napoli n.ro 12, intestato alla predetta società, emesso in data 3 marzo 2012 per Euro 2.000,00=; mediante bonifico bancario CRO n. 82556271705, per il tramite della banca Nazionale del Lavoro S.p.a, filiale di Napoli n.ro 12, a favore della predetta società, emesso in data 17 aprile 2012 per Euro 2.500,00=.

### **Dichiarazioni fiscali**

La parte venditrice dichiara che il presente contratto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis), Dpr 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di cessione di abitazione (e relative pertinenze) da parte di impresa non costruttrice e che non vi ha eseguito i lavori di cui alle lettere c) e d) e e) dell'articolo 31 Legge 5 agosto 1978 n. 457 ovvero di cui alle lettere c), d) ed f) dell'articolo 3 del Dpr 6

giugno 2001, n. 380. Di conseguenza, per la sola quota acquistata dal signor BRUNDO GIORGIO, le parti richiedono la registrazione del presente atto con le sole imposte fisse ipotecaria e catastale e con il 3% di registro.

A tal fine la parte acquirente dichiara:

a) di voler stabilire la residenza entro diciotto mesi dalla data del presente acquisto nel Comune di Crema;

b) di non essere titolare, in modo esclusivo o in comunione con il coniuge, del diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile qui acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata in proprio con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1, lettera c), della nota II bis, art. 1, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

d) di essere edotta dell'eventuale decadenza dalle agevolazioni concesse nel caso di vendita nel quinquennio del bene in contratto;

- entrambe le parti, in proprio e come sopra rappresentata, dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

Le parti, per la sola quota acquistata dal signor BRUNDO GIORGIO, chiedono l'applicazione delle agevolazioni di cui all'art. 7, primo e secondo comma, della legge 23 dicembre 1998 n. 448, ed a tal proposito la parte acquirente dichiara:

- di aver acquistato, usufruendo dell'aliquota agevolata per la c.d. "prima casa", una casa di abitazione non di lusso con atto di compravendita in mia autentica in data 6 novembre 2006 rep.n. 86509/21246, registrato a Crema il 14 novembre 2006 al n.ro 122 serie 2V;

- che in relazione a detto acquisto è stata pagata l'imposta di registro nella misura complessiva di euro 535,97=;

- che detta abitazione è stata alienata con atto di compravendita a rogito dr. Andrea Confalonieri, notaio in Pandino, in data odierna rep. n. 18.376/9.515 in corso di registrazione;

- che l'abitazione acquistata con il presente atto verrà adibita ad abitazione principale;

- che pertanto, valutato l'importo dell'imposta di registro dovuta in relazione al presente acquisto -e relativamente alla quota di 1/2 acquistata dal Signor Brundo Giorgio- ammontante ad euro 1.038,46=, il presente atto origina in capo alla parte acquirente stessa un credito d'imposta di euro 535,97=.

La parte acquirente chiede di usufruire di detto credito portandone l'ammontare in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto.

Le parti dichiarano che la presente compravendita costituisce esecuzione del preliminare registrato a Crema in data 24 febbraio 2012 al n. 902, serie 3, per la cui registrazione sono stati pagati, in aggiunta all'imposta in misura fissa, euro

275,00=, prevedendo il preliminare il pagamento di somme a titolo di caparra; pertanto le parti chiedono che l'imposta pagata in sede di preliminare in eccedenza all'imposta di registro in misura fissa venga imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente contratto.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che trattasi di trasferimento a favore di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali che ha per oggetto immobile destinato ad uso abitativo e relative pertinenze, chiede che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4 e 5, del d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131, ammontante ad euro 34.615,35 (trentaquattromilaseicentoquindici virgola trentacinque) per la quota acquistata dal signor BRUNDO GIORGIO ed euro 37.762,20 (trentasettemilasettecentosessantadue virgola venti) per la quota acquistata dalla signora ARMANO GIULIA.

In deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, la parte acquirente richiede - ai sensi dell'art. 35, comma 21, della Legge 4 agosto 2006, n. 248 - l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 et 5, del citato testo unico, come sopra individuato; volendo conseguentemente usufruire della riduzione del 30% degli onorari notarili inerenti il presente atto.

### **Spese e tributi**

Spese, imposte e tasse relative al presente atto ed alle conseguenti formalità pubblicitarie sono a carico della parte acquirente ai sensi dell'art. 1475 del codice civile.

I comparenti tutti, dichiarato di essere stati informati nei modi di legge ed ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) delle modalità di trattamento dei propri dati e/o di quelli dei soggetti in quest'atto rappresentati, liberamente consentono ed autorizzano l'intero trattamento dei dati personali al fine degli adempimenti derivanti dalla stipula del presente atto nonché, a discrezione del notaio rogante, le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati medesimi.

E richiesto io notaio ho ricevuto questo atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio, dispensandomi dalla lettura di quanto allegato essendo le ore 15.30 (quindici e minuti trenta).

Consta di quattro fogli scritti per tredici intere pagine e parte della quattordicesima da persona di mia fiducia a macchina e da me notaio a mano.

F.to Antonella Alquati

F.to Giorgio Brundo

F.to Giulia Armano

F.to Giovanni Battista Donati notaio

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

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Crema

Via Iv Novembre

civ. CM

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 32

Particella: 1025

Subalterno: 543

Compilata da:

Ferrarini Adriano

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Cremona

Dott. architetto

Ferrarini

Adriano

Sezione A

Settore

ARCHITETTURA

Anno iscrizione:

1978

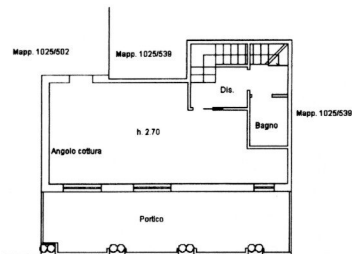
n. 47

N.

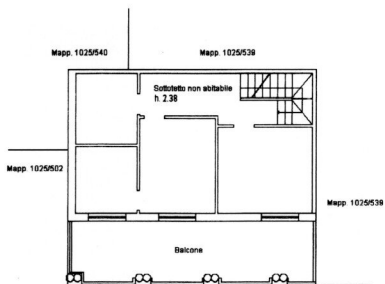
47

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



PIANO SOTTOTETTO



*Ferrarini*





3032-0 Credito Emiliano Spa - con sede in Reggio Emilia 12807-4 - Cod. Gruppo 20010  
 Capitale versato euro 332.392.107 - C.F. e Reg. Impr. di Reggio Emilia 01806740153 - P. IVA 00766790356 - REA n° 219769

LUOGO E DATA CREMA 15/06/2012 euro \*\*\* 155.000,00\*  
 Non Trasferibile  
 CREDEM PAGERÀ A VISTA PER QUESTO ASSEGNO CIRCOLARE

euro Centocinquantacinquemila/00

A SO.FIN. S.R.L.

N.9 011039253 08 00208 CREMA CREDEM 250.000 eur

CENTINAIA DI MIGLIAIA DECINE DI MIGLIAIA  
 0 1 2 0 1 2 3 4 5 6 7 8

⑈011039253⑈ 303212807⑈ 999999999⑈



3032-0 Credito Emiliano Spa - con sede in Reggio Emilia 12807-4 - Cod. Gruppo 20010  
 Capitale versato euro 332.392.107 - C.F. e Reg. Impr. di Reggio Emilia 01806740153 - P. IVA 00766790356 - REA n° 219769

LUOGO E DATA CREMA 15/06/2012 euro \*\*\* 45.000,00\*  
 Non Trasferibile  
 CREDEM PAGERÀ A VISTA PER QUESTO ASSEGNO CIRCOLARE

euro Quarantacinquemila/00

A SO.FIN. S.R.L.

N.8 011065531 01 00208 CREMA CREDEM 50.000 eur

DECINE DI MIGLIAIA MIGLIAIA  
 2 3 4 0 1 2 3 4 5 6 7 8

⑈011065531⑈ 303212807⑈ 999999999⑈

15/06/2012

+ Vendita app. 16