

N. 96.492 di Repertorio

N. 28.049 di Raccolta

**COMPRAVENDITA IMMOBILIARE
REPUBBLICA ITALIANA**

26 novembre 2013

L'anno duemilatredici, il giorno ventisei del mese di novembre

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 i signori: 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;

PASQUALI EUGENIO, nato a Ripalta Cremasca (CR) il 16 dicembre 1940, residente in Crema (CR), Via IV Novembre n. 49, codice fiscale PSQ GNE 40T16 H315U;

MANZONI ZITA, nata a Crema (CR) il 13 aprile 1954, residente in Crema (CR), Via IV Novembre n. 49, codice fiscale MNZ ZTI 54D53 D142T.

Parti della cui identità personale io notaio sono certo.

Detti comparenti 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 PASQUALI EUGENIO e MANZONI ZITA che, pro indiviso ed in parti uguali tra loro dichiarano di acquistare la piena proprietà del seguente bene, posto in Comune di Crema, nello stabile condominiale sulla via IV Novembre n. 49 e precisamente:

- 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. 513 (cinquecentotredici), VIA IV NOVEMBRE n. CM, P. S1, categoria C/6, classe 5, mq. 15, rendita catastale Euro 77,47.

Confini: a nord mapp. 1025/514; ad est mapp. 1296; a sud mapp. 1025/512; ad ovest 1025/501.

Le parti precisano che è compresa nella compravendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti e parti comuni dell'edificio di cui il bene in oggetto costituisce 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



Giovanni Battista Donati
NOTAIO

26013 Crema - Via A.Fino 27
Tel. 0373 256004 - Fax 0373 86164
Email: gdonati@notariato.it

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.

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, in persona come sopra, dichiara, in relazione alla normativa esistente in materia di rendimento energetico degli edifici, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 (c.d. Testo Unico in materia di documentazione amministrativa), da me notaio resa edotta delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del citato Testo Unico, che non sussiste l'obbligo di dotare il fabbricato in oggetto dell'attestato di prestazione energetica, in quanto trattasi di box-autorimessa, e quindi di edificio per cui non è necessario garantire un comfort abitativo, e comunque del tutto sprovvisto di impianti di climatizzazione.

Prezzo

Il prezzo della presente vendita è stato tra le parti convenuto ed accettato nella complessiva somma di Euro 18.000,00 (diciottomila 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 8.000,00= mediante assegno bancario non trasferibile n. 8232399914-11, tratto sulla banca Intesa Sanpaolo spa, filiale di Crema, p.zza Moro, all'ordine della società venditrice, emesso in data 12 marzo 2013;
- quanto ad Euro 10.000,00= mediante assegno bancario non trasferibile n. 8249047159-02, tratto sulla Banca Intesa Sanpaolo spa, filiale di Crema, p.zza Moro, in data 26 novembre 2013, all'ordine della società venditrice.

Garanzie e precisazioni sulla consistenza immobiliare

Il bene suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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, come sopra rappresentata, dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione, firmata dalle costituite parti e da me Notaio, si allega al presente atto **sotto la lettera "A"**;

- la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e la parte acquirente prende atto che i dati catastali e la planimetria 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 nuova

planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;

- la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, ed io Notaio attesto, infine che l'intestazione catastale dell' unità immobiliare 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. 96.490/28.048 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 PASQUALI EUGENIO e MANZONI ZITA dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni.

Mediazione

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 la presente cessione di immobili è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

Dichiarazioni fiscali

La parte acquirente dichiara di destinare durevolmente il bene in oggetto a servizio dell'abitazione di sua proprietà sita in Crema, via IV Novembre n. 47, di cui al Fg. 32, Mapp. 1025 Sub 538.

La parte venditrice, in persona come sopra, 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 pertinenza di abitazione 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, le parti richiedono la registrazione del presente atto con le sole imposte di registro, ipotecaria e catastale rispettivamente del sette, due ed uno per cento.

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 9.761,22 (novemilasettecentosessantuno virgola ventidue).

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 imposta 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 comparanti 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 comparanti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio, dispensandomi dalla lettura di quanto allegato essendo le ore 17.30 (diciassette e minuti trenta)

Consta di tre fogli scritti per nove intere pagine e parte della decima da persona di mia fiducia a macchina e da me notaio a mano

F.to Antonella Alquati

F.to Pasquali Eugenio

F.to Manzoni Zita

F.to Giovanni Battista Donati notaio