



Repertorio n. 2736

Raccolta n. 2190

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno 12 (**dodici**) del mese di **giugno** dell'anno 2015 (**duemilaquindici**),
nel mio studio **in Crema (CR), via XX Settembre n. 24,**

avanti a me Mauro Boschioli, notaio in Crema,
iscritto nel ruolo del collegio notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema,

sono presenti

- quale "parte venditrice",

la società di diritto italiano, costituita in Italia, "**SO.FIN S.R.L.**", con sede in Pandino (CR), via Vittorio Veneto n. 2/A, capitale sociale euro 10.000,00, versato per euro 2.500,00, iscritta nel registro delle imprese di Cremona con numero - corrispondente al codice fiscale - 01507020194, repertorio economico amministrativo numero CR-177606, in persona di **Alquati Antonella**, nata a Cremona il 10 maggio 1960, in qualità di amministratore unico legale rappresentante della società, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

- quali "parte acquirente",

Marcarini Fabio, nato a Crema (CR) il 16 luglio 1984, codice fiscale MRC FBA 84L16 D142W, e

Dolfini Deborah, nata a Crema (CR) il 26 febbraio 1987, codice fiscale DLF DRH 87B66 D142E,

entrambi residenti e domiciliati a Crema (CR), via Pesadori n. 5,
che dichiarano di essere liberi da vincoli matrimoniali.

Dette parti, cittadini italiani, **della cui identità personale io notaio sono certo**, mi chiedono di ricevere il presente atto col quale dichiarano di convenire quanto segue.

CONSENSO E OGGETTO

La società "**SO.FIN S.R.L.**", come sopra rappresentata, **vende a Marcarini Fabio e Dolfini Deborah**, che acquistano rispettivamente per il 65% (sessantacinque per cento) il primo ed il 35% (trentacinque per cento) la seconda, la piena ed intera proprietà di quanto segue:

in Comune di **Crema (CR), via IV Novembre n. 49,**
in fabbricato condominiale,

a) appartamento ad uso abitazione al piano secondo (composto da soggiorno con angolo cottura, due disimpegni, due camere, bagno e balcone), e

b) pertinenziale box ad uso autorimessa al piano interrato,

il tutto censito nel **catasto fabbricati** del **Comune di Crema** come segue:

l'appartamento alla lettera a): **foglio 32, particella 1025 subalterno 544**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, vani 4, rendita catastale euro 506,13, Via Quattro Novembre n. CM, piano 2 (classamento e rendita proposti ai sensi del D.M. 701/94);

il box alla lettera b): **foglio 32, particella 1025 subalterno 526**, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, mq. 21, rendita catastale euro 93,27, Via Quattro Novembre n. CM, piano S1.

Dette unità immobiliari sono raffigurate nelle **due planimetrie**, copie di quelle depositate in catasto, che si allegano al presente atto - rispettivamente sotto la **lettera "A"** quella riferita all'appartamento e sotto la **lettera "B"** quella riferita al box - ai sensi dell'articolo 29, comma 1-bis, della legge 52/1985, ed

AVV. MAURO BOSCHIOLI
NOTAIO

CREMA
Via XX Settembre, 24 -
Tel 0373 1970659 - Fax 0373 386028

E-mail: studio@notaioboschioli.it

alle quali le parti fanno rinvio per una miglior descrizione della consistenza di quanto compravenduto e dei relativi confini. _____

Sempre con riferimento al disposto dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 52/1985, inoltre, **la parte venditrice**, come sopra rappresentata, **dichiara**, e la parte acquirente conferma, **che i dati catastali**, sopra riportati, relativi alle unità immobiliari compravendute, **e le planimetrie depositate in catasto**, rappresentanti le medesime unità, come sopra allegate in copia, **sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.** _____

Confini (in senso orario a partire da nord): _____

- dell'appartamento: vuoto sul giardino alla particella 1294, appartamento alla particella 1025/541, appartamento alla particella 1025/545, vano scala comune di cui alla particella 1025/502, ancora vuoto sul giardino alla particella 1294; _____

- del box: box alla particella 1025/525, corsello comune di cui alla particella 1025/501; box alla particella 1025/527, terrapieno. _____

PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Le parti dichiarano che il **prezzo** della compravendita è stato **determinato**, in relazione al corpo e non alla misura dell'immobile, **in complessivi euro 180.000,00** (centoottantamila virgola zero zero), di cui euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero) per il box. _____

Con riferimento all'art. 35, comma 22, primo periodo, del decreto legge 223/2006, convertito con legge 248/2006, le parti – in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del decreto del presidente della repubblica 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del predetto decreto per l'ipotesi di dichiarazioni mendaci e reticenti e di falsità in atti – dichiarano che il prezzo è stato pagato con le seguenti modalità, precisandosi che parte della somma costituisce netto ricavo del mutuo che la parte acquirente stipulerà oggi stesso, con atto immediatamente successivo a questo, per procurarsi parte della provvista destinata al saldo prezzo, e che sarà garantito da ipoteca da concedersi su quanto compravenduto: _____

- euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) mediante assegno bancario "non trasferibile" numero 0702710243-01 tratto in data 12 gennaio 2015 sulla banca "Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa", filiale di Castelleone (CR), all'ordine della parte venditrice; _____

- euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) mediante assegno bancario "non trasferibile" numero 0702710248-06 tratto in data 17 febbraio 2015 sulla banca "Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa", filiale di Castelleone (CR), all'ordine della parte venditrice; _____

- euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) mediante assegno bancario "non trasferibile" numero 0702720223-10 tratto in data 29 aprile 2015 sulla banca "Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa", filiale di Castelleone (CR), all'ordine della parte venditrice; _____

- euro 3.000,00 (tremila virgola zero zero) mediante assegno circolare "non trasferibile" numero 4046706214-05 emesso in data 12 giugno 2015 dalla banca "Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa", filiale di Castelleone (CR), all'ordine della parte venditrice; _____

- euro 94.000,00 (novantaquattromila virgola zero zero) mediante assegno circolare "non trasferibile" numero 2710128766-07 emesso in data 12 giugno 2015 dalla banca "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", filiale di Crema (CR), _____

all'ordine della parte venditrice;_____

- euro 18.000,00 (diciottomila virgola zero zero), relativi al box, mediante bonifico bancario eseguito in data 12 giugno 2015 tramite la banca "Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.", filiale di Crema (CR),, codice di riferimento operazione (C.R.O.) numero 82307733401._____

La parte venditrice rilascia pertanto corrispondente quietanza, riconoscendo di non avere più nulla a pretendere dalla parte acquirente a titolo di pagamento del prezzo, e comunque **rinuncia** - per quanto occorrer possa - **all'iscrizione dell'ipoteca legale**._____

CONSEGNA E TRASFERIMENTO DEL POSSESSO

La parte acquirente subentra da oggi nel possesso di quanto compravenduto, che acquista - nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova - con i suoi accessori, le relative accessioni e pertinenze e gli inerenti oneri e servitù, libero - come la parte venditrice assicura - da persone e cose._____

RAPPORTI CONDOMINIALI

La parte acquirente subentra nella proporzionale quota di comproprietà, di competenza di quanto acquistato, degli enti e parti comuni del complesso condominiale di cui quanto in oggetto costituisce porzione. _____

A miglior raffigurazione del complesso, si allega al presente atto, sotto la **lettera "C"**, il relativo **elaborato planimetrico** generale, contenente la descrizione grafica delle singole unità che lo compongono._____

In proposito, la parte venditrice:_____

- riconosce a suo carico ogni spesa condominiale fino alla data odierna;_____
- precisa di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non sussistono liti pendenti relative a questioni condominiali; _____
- assume a proprio carico ogni eventuale spesa condominiale derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio sino alla data odierna;_____
- prende atto del regime di solidarietà con la parte acquirente per i contributi maturati verso l'amministrazione del condominio fino al momento in cui verrà trasmessa all'amministratore, a cura di essa parte venditrice, copia autentica del presente atto._____

La parte acquirente si riconosce tenuta all'osservanza del regolamento di condominio dello stabile._____

IMPIANTI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La parte venditrice garantisce che gli impianti posti al servizio di quanto compravenduto sono conformi alla normativa vigente al momento della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio; la parte acquirente dichiara di aver ricevuto prima d'ora le relative dichiarazioni di conformità ed i libretti d'uso e manutenzione._____

La parte venditrice dichiara che l'appartamento in oggetto è stato dotato di **attestato di prestazione energetica** (registrato il giorno 30 marzo 2015 nel catasto energetico regionale con numero 19035-000219/15 di codice identificativo), che in copia cartacea conforme all'originale digitale viene allegato al presente atto sotto la **lettera "D"**, e dichiara che successivamente alla registrazione non sono intervenute modificazioni della prestazione energetica né mutamento della destinazione d'uso e che non sussistono altre cause di decadenza dello stesso, previste dalla vigente normativa, neppure per il mancato rispetto delle prescrizioni afferenti il controllo di efficienza energetica

degli impianti termici; la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

La parte venditrice garantisce di essere titolare e legittimata a disporre di quanto compravenduto, e che lo stesso è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione:

- dell'ipoteca iscritta, a garanzia di un mutuo fondiario, a Lodi il 16 novembre 2006 ai numeri 27366 di registro generale e 7287 di registro particolare, a favore della banca "Credito Bergamasco S.p.A.", con sede in Bergamo, ed a carico della società, allora proprietaria, "Tregi Costruzioni S.r.l.", con sede in Crema, successivamente fatta oggetto di annotazione - per cessione del credito da essa garantito - a favore di Pedrini Donata, nata a Crema il 23 febbraio 1956, in data 27 dicembre 2011 numeri 20847 di registro generale e 3981 di registro particolare, peraltro - assicura la parte venditrice - oramai impregiudizievole, essendo in via di cancellazione dalle unità immobiliari dedotte in contratto, avendo la predetta Pedrini Donata consentito allo svincolo dall'ipoteca di quanto compravenduto con scrittura privata da me notaio autenticata in data odierna prima d'ora,

nonché:

- dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto a Lodi il 27 luglio 1987 ai numeri 7822 di registro generale e 5330 di registro particolare;

- dell'atto unilaterale d'obbligo (ai sensi dell'art. 10, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Crema) trascritto a Lodi il 16 novembre 2006 ai numeri 27367 di registro generale e 15287 di registro particolare.

EDILIZIA ED URBANISTICA. AGIBILITÀ

La parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce, inoltre, la regolarità edilizia ed urbanistica di quanto compravenduto e, ai sensi dell'art. 46 del d.p.r. 380/2001, dichiara che la costruzione dell'edificio di cui quanto in oggetto fa parte è stata realizzata - su area nuda di risulta dalla demolizione di preesistente fabbricato - in base ed in conformità a permesso di costruire rilasciato dal Comune di Crema in data 25 gennaio 2007 protocollo generale numero 7057 - protocollo particolare numero 1146, pratica edilizia numero 144-2006, con variante di cui alla denuncia di inizio attività presentata al medesimo Comune in data 12 novembre 2008 protocollo numero 26706, e che successivamente, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria tramite le quali, dal frazionamento di precedente unico appartamento, si è originato l'appartamento in oggetto, è stata presentata al Comune di Crema segnalazione certificata di inizio attività in data 6 giugno 2014 protocollo numero 14635; che, infine, è stata presentata al predetto Comune, in data 13 maggio 2015 (protocollo numero 14082), contestualmente alla dichiarazione di fine lavori (protocollo numero 14081) relativa a detto ultimo intervento, richiesta di certificato di agibilità, in ordine alla quale assicura che sussistono tutti i requisiti e condizioni prescritti dalla normativa in materia e che è stata presentata tutta la documentazione dovuta, impegnandosi a proseguire nella pratica sino all'esito positivo della stessa.

La parte venditrice si obbliga inoltre ad eseguire, a sua cura e spese, la tinteggiatura del terrazzo (muri, soletta sovrastante, canali di scolo).

PROVENIENZA

La parte venditrice dichiara di aver acquistato quanto in oggetto per atto di compravendita a rogito del notaio Pierfelice Sarta di Crema in data 16 gennaio 2012 numeri 126527 di repertorio e 30408 di raccolta, registrato a Crema il 16 gennaio 2012 al numero 150 serie 1T e trascritto a Lodi il 17 gennaio 2012 ai numeri 861 di registro generale e 586 di registro particolare, e successivo atto integrativo a rogito del medesimo notaio Sarta in data 9 marzo 2012 numeri 126711 di repertorio e 30521 di raccolta, registrato a Crema il 9 marzo 2012 al numero 1015 serie 1T ed annotato a Lodi il 3 aprile 2012 ai numeri 5262 di registro generale e 816 di registro particolare.

INTERVENTO DI MEDIATORI

Le parti, con riferimento all'art. 35, comma 22, secondo periodo, del decreto legge 223/2006, convertito con legge 248/2006, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del decreto del presidente della repubblica 445/2000, di essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, dell'intervento, quale mediatore, della società "NOVACASA S.N.C. DI MALOSIO MARCELLO E C.", con sede in Crema (CR), piazza Giovanni XXIII n. 19, iscritta nel registro delle imprese di Cremona con il numero - corrispondente al codice fiscale ed alla partita I.V.A. - 01538440197, repertorio economico amministrativo numero CR-180645, iscritta nel (soppresso) ruolo degli agenti di affari in mediazione di Cremona al numero 1444, per la quale ha agito il socio amministratore legale rappresentante Malosio Marcello, nato a Cremona il 1 agosto 1983, codice fiscale MLS MCL 83M01 D1500, alla quale società hanno corrisposto i seguenti compensi:

- la parte venditrice euro 3.522,00 (tremilacinquecentoventidue virgola zero zero), di cui euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) mediante bonifico bancario eseguito in data 7 maggio 2015 tramite la banca "Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni", filiale di Crema (CR), CRO numero 9076375861100000, ed euro 2.022,00 (duemilaventidue virgola zero zero) tramite assegno bancario "non trasferibile" numero 73869608-07 tratto in data 12 giugno 2015 sulla banca "Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni", filiale di Crema (CR), all'ordine della predetta società di mediazione;

- la parte acquirente euro 4.270,00 (quattromiladuecentosettanta virgola zero zero) mediante assegno bancario "non trasferibile" numero 0702710244-02 tratto in data 27 gennaio 2015 sulla banca "Banca Cremonese Credito Cooperativo Società Cooperativa", filiale di Castelleone (CR), all'ordine della predetta società di mediazione.

REGIME FISCALE

Le parti prendono atto che la presente compravendita è soggetta ad imposta di registro in misura proporzionale, trattandosi di cessione di abitazione e relative pertinenze esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, primo comma, n. 8-bis del d.p.r. 633/1972.

La parte acquirente:

- dichiara di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, e

- chiede, trattandosi di cessione di immobile ad uso abitativo e sue pertinenze, che la base imponibile, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita dal relativo valore determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del d.p.r. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito (**regola del c.d. prezzo - valore**); ai soli fini di agevolare la riscossione dell'imposta, le parti indicano l'ammontare di detto **valore (c.d. catastale)**, calcolato sulla base delle rendite

censuarie attribuite a quanto in oggetto, in **euro 69.230,70** (sessantanove miladuecentotrenta virgola settanta).

La parte acquirente dichiara, peraltro, di volersi avvalere - relativamente all'appartamento - delle disposizioni di cui all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con legge 13 maggio 1988 n. 154, con la precisazione che la rendita catastale proposta è stata attribuita ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 701/94.

Le parti chiedono l'applicazione alla presente compravendita delle **agevolazioni cc.dd. "prima casa"** previste dall'art. 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 131/1986 (c.d. testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), e precisamente imposta di registro con aliquota del due per cento, trattandosi di trasferimento avente per oggetto - come esse stesse dichiarano - un'abitazione non (avente le caratteristiche) di lusso (di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969), non classificata né classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze; la parte acquirente dichiara altresì:

- di essere residente nel Comune di Crema;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il proprio coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel territorio del Comune di Crema;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente o dal proprio coniuge con le agevolazioni c.d. "prima casa" emanate dal 1982 in poi e richiamate dal predetto art. 1, nota II-bis, della tariffa, parte prima, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro;
- di essere a conoscenza delle cause di decadenza, e delle relative conseguenze, dall'invocata agevolazione "prima casa".

Inoltre, la parte acquirente, relativamente all'acquisto del box, con riferimento agli incentivi fiscali (detrazione dall'I.R.P.E.F.), di cui dichiara di volersi avvalere, previsti dall'art. 16-bis del decreto del presidente della repubblica 917/1986 (Testo unico delle imposte sui redditi), precisa:

- che il box compravenduto costituisce pertinenza dell'appartamento anch'esso acquistato con il presente atto, in quanto posto a suo esclusivo servizio;
- che le spese imputabili alla realizzazione del suddetto box sono documentate da apposita attestazione fornita dalla parte venditrice, e che il relativo pagamento è stato effettuato mediante il bonifico postale eseguito oggi stesso, sopra citato.

CLAUSOLE FINALI

Ciascuna delle parti autorizza me notaio al trattamento dei suoi dati personali ai fini della registrazione del presente atto, dell'esecuzione delle conseguenti formalità pubblicitarie e della sua conservazione nella mia raccolta, dando comunicazione ai competenti uffici dei dati necessari per l'espletamento della pratica.

Le parti concordano che siano a carico della parte acquirente le spese e i tributi relativi al presente atto.

Il presente atto:

- è stato scritto, con l'ausilio di strumentazione elettronica, parte da me nota-

io e parte da persona di mia fiducia, ed infine completato di mio pugno;—

- **è stato da me notaio letto alle parti, che** hanno dichiarato di riconoscerne il contenuto conforme alla loro volontà e **mi hanno dispensato dalla lettura di quanto ad esso allegato;**_____

- occupa quattordici pagine di quattro fogli;_____

- è stato sottoscritto alle ore quindici e minuti trenta._____

F.to Antonella Alquati _____

F.to Marcarini Fabio_____

F.to Deborah Dolfini_____

F.to Mauro Boschirolì (impronta del sigillo)_____