

Bollo assolto a termini dell'art. 1/BIS (e nota 1/BIS al medesimo) della tariffa parte I allegato A al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642.

Repertorio n.ro 65237

Raccolta n.ro 17225

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici in questo giorno diciotto del mese di febbraio.

(18 febbraio 2015)

In Crema e nel mio studio in Via G. Matteotti n.ro 56.

Avanti a me Dott. Giovanni Barbaglio, Notaio residente in Crema ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema - ora Cremona, senza l'assistenza dei testimoni, non richiesti dalle parti né ritenuti necessari da me notaio, sono presenti i signori:

Alquati Antonella nata a Cremona (CR) il giorno 10 maggio 1960, residente a Monza (MI), Via Cimabue Giovanni, civ. 14, casalinga, la quale interviene in nome e per conto della società:

A. & G. SRL, con sede in Crema (CR), Via Bombelli, civ. 3, con Codice Fiscale: 01294860190, corrispondente al numero di iscrizione nel Registro delle Imprese della Provincia di Cremona, capitale sociale Euro 10.000,00, versato interamente, società costituita nello Stato,

nella sua qualità di Amministratore Unico, munito degli occorrenti poteri in forza delle vigenti norme di funzionamento della società;

SOCCINI ANDREA nato a Milano (MI) il giorno 6 gennaio 1970 e residente a Milano (MI), via Mantova, civ. 17, ingegnere, codice fiscale dichiarato: SCC NDR 70A06 F205I, il quale dichiara di essere celibe e di avere cittadinanza italiana.

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali premesso:

- che la società A. & G. SRL:

a) per atto di compravendita a rogito notaio rogante in data 16 aprile 2003 rep. n.ro 47.880/8423, registrato a Crema in data 17 aprile 2003 al n.ro 1349 serie 1T e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 18 aprile 2003 ai n.ri 7914 RG e 4369 RP, ha acquistato la proprietà dell'area sita in Comune di Crema e censita al foglio 30 (trenta) coi mappali 199 (centonovantanove) et 200 (duecento);

b) per atto a rogito Notaio rogante in data 16 giugno 2008 rep. n.ro 58.636/13.230, reg.ta a Crema il 23.06.2008 al n.ro 3557 serie 1T, trascritto a Lodi in data 24.06.2008 ai n.ri 12870 RG e 7292 RP, ha stipulato 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: fg 30 mapp. 570 et mapp. 200;

b.1) 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 alienante, 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 sulle porzioni in oggetto a decorrere dalla data del collaudo ed in base alla quota millesimale generale di proprietà;

c) giusta il tipo di frazionamento n.ro 127508/2011 (Protocollo mappale CR0127508) approvato dall'Agenzia del Territorio di Cremona in data 16 maggio 2011 e la denuncia di accatastamento n.ro 448.1/2011 presentata all'Agenzia del Territorio di Cremona in data 01/06/2011 col prot. n.ro CR0134151, la società A. & G. SRL ha inizialmente provveduto ad individuare ed accatastare il complesso residenziale denominato "RESIDENZA LIBERTY", costituito da cinque edifici disposti a corte ("A", "B", "C", "D" ed "E"), con rispettive scale di accesso, disposto su tre piani fuori terra e con autorimesse realizzate, al piano interrato, in numero eccedente quello degli appartamenti, provvedendo in seguito a variazioni catastali che, per quanto in oggetto, saranno a seguito indicate;

d) in esecuzione del preliminare di vendita autenticato e depositato in atti Notaio rogante in data 9 maggio 2014 rep. n.ro 64.615/16.857, registrato a Crema in data 23/05/2014 al n.ro 1679 serie 1T e trascritto a Lodi in data 23/05/2014 ai n.ri 6737/4568, ed il cui termine essenziale di esecuzione viene, concordemente tra le parti, posticipato ad oggi, si intendono compravendere porzioni dello stesso complesso, quali individuate nel medesimo preliminare e nella documentazione grafica al medesimo annessa, essendo state eseguite a cura e spese della società alienante le opere di cui al capitolato pure annesso al medesimo contratto preliminare.

Tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti

convengono e stipulano quanto segue.

La società A. & G. SRL, che come sopra rappresentata, in esecuzione del citato preliminare, cede e vende al signor SOCCINI ANDREA, che accetta ed acquista in piena ed intera proprietà, le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale denominato "Residenza Liberty" sito in Comune di Crema, in Via Capergnanica num. 3 (3/1 accesso carraio, 3/2 accesso pedonale) - via Libero Comune civ. 9/A (passo carraio) e precisamente:

nell'edificio "A": attico al piano terzo su unico livello composto da soggiorno con angolo cottura, tre locali, due bagni, ripostiglio, disimpegno, atrio, cavedio di scala interna al piano, terrazza in lato est e terrazzo di contorno sugli inte-

ri lati nord, ovest e sud, con veranda e con scala di accesso qui compresa nel tratto dal secondo al terzo piano per il godimento esclusivo perpetuo e con manutenzione, per detto tratto, a carico esclusivo di queste ragioni;

box autorimessa e ripostiglio numero interno "3", al piano interrato, destinato da parte acquirente a stretta pertinenza dell'appartamento.

Quanto sopra descritto è censito nel Catasto dei Fabbricati del detto Comune di Crema (con classamento e rendita proposti DM 701/94) con i seguenti dati catastali:

Foglio 30 (trenta),

Mapp. 589 (cinquecentoottantanove) sub. 581 (cinquecentoottantuno), =ex mapp. 589 sub 573/parte et ex mapp. 589 sub 574/parte=, Via Capergnanica, civ. 3/2, Piano 2-3, Z.c. 1, Cat. A/2, Cl. 2, consistenza vani 7, R.C. Euro 650,74; (denuncia di censimento n.ro 448.1/2011 recepita dall'Agenzia delle Entrate competente in data 01.06.2011 col n.ro CR0134151 e denunce di variazione recepite dall'Agenzia delle Entrate competente in data: 01/06/2012 n.ro 7319.1/2012 col prot. n.ro CR0076242; 28/07/2014 n.ro 18301.1/2014 col prot. n.ro CR0056042; 29/01/2015 n.ro 641.1/2015 col prot. n.ro CR0004308);

Mapp. 589 (cinquecentoottantanove) sub. 504 (cinquecentoquattro), Via Capergnanica, Piano S1, Z.c. 1, Cat. C/6, Cl. 2, consistenza metri quadrati 40, R.C. Euro 128,08; (denuncia di censimento n.ro 448.1/2011 recepita dall'Agenzia delle Entrate competente in data 01.06.2011 col n.ro CR0134151 e denuncia di variazione recepita dall'Agenzia delle Entrate competente in data 01/06/2012 n.ro 7319.1/2012 col prot. n.ro CR0076242).

Confini:

- dell'appartamento:

a nord: vuoto su giardino di cui al mapp. 594 di pertinenza dell'appartamento di cui al mapp. 589/554; ad est: vuoto su giardino al mapp. 594 di pertinenza dell'appartamento di cui al mapp. 589/554 e vuoto su giardino al mapp. 595 di pertinenza dell'appartamento di cui al mapp. 589/555; a sud: vuoto su terrazzo dell'appartamento mapp. 589/564 e vuoto su giardino di giardino di pertinenza dell'appartamento mapp. 589/555; ad ovest: vuoto su cortile comune di cui al mapp. 589/501;

del box autorimessa e ripostiglio in un sol corpo: a nord: box autorimessa di cui al mapp. 589/503; ad est: rampa di accesso ai boxes ed il giardino in lato est di cui al mapp. 601; a sud - locale rifiuti, comune - di cui al mapp. 589/501 e cantine di cui ai mappali 589/508 et 589/509 et ente comune di cui al mapp. 589/501; ad ovest: dette cantine di cui ai mappali 589/508 et 589/509 e, per salto sporgente ente comune di cui al mapp. 589/501 e corsello comune di cui al mapp. 589/501.

Salvo maggiori indicazioni e come in fatto.

Accesso: dalla via Capergnanica e dalla via Libero Comune

transitando prima sull'area di cui al mapp. 570 (già ceduto in proprietà al Comune di Crema), poi tramite parti comuni.

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di proprietà delle parti ed enti comuni dell'edificio in cui sono poste le porzioni in oggetto nonché dell'intero complesso residenziale, in relazione ai millesimi afferenti; in relazione ai detti millesimi si è provveduto a cura della parte alienante e dell'amministrazione condominiale alle opportune variazioni per quanto concerne i millesimi della porzione abitativa conseguentemente alle opere di cui al preliminare.

Il corrispettivo della vendita è stato convenuto, d'accordo tra le parti e come le stesse mi dichiarano, in Euro 360.000,00 (trecentosessantamila virgola zero zero), oltre IVA di legge, di cui Euro 20.000,00 riferiti al box autorimessa (IVA prima casa su appartamento ed IVA 22% sul box auto).

La Parte Alienante, imputata la caparra confirmatoria a prezzo, dichiara di aver ricevuto, con le modalità a seguito analiticamente descritte, l'intero corrispettivo pattuito per la compravendita dalla Parte Acquirente, alla quale rilascia piena e definitiva quietanza a saldo.

PATTUZIONI CONTRATTUALI

- Il compendio immobiliare suddescritto è considerato a corpo, nello stato attuale di fatto e di diritto, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie, nello stato di manutenzione noto alla parte acquirente, anche per quanto concerne i servizi e gli impianti tecnologici in rapporto alle vigenti normative.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, che in fatto costituiscono dotazione di servizio per l'immobile in oggetto e compresi tra quelli di cui all'art. 1 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.ro 37/2008, concernente l'attuazione dell'art. 11 quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n.ro 248 del 2 dicembre 2005 (Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.ro 61 del 12.3.2008), in particolare impianti elettrico ed idro-termo-sanitario, la rappresentante della società alienante, dato atto che l'intero complesso è collegato al teleriscaldamento cittadino, presta "garanzia del venditore" in ordine: - alla conformità degli impianti medesimi alla normativa vigente al momento della costruzione ed installazione degli stessi.

La relativa documentazione è in corso di consegna.

A tenore dei patti contenuti nel citato preliminare, la rappresentante della parte alienante dichiara e garantisce che:

- sono state ultimate le opere e le finiture tutte relativamente all'unità abitativa come da capitolato allegato al citato preliminare, mentre la veranda è in corso di ultimazione;
- l'unità abitativa in oggetto risulta dotata:
- di ascensore, con uso esclusivo per l'accesso dal secondo al terzo piano e con sbarco sulla terrazza coperta e come risulterà chiusa da serramento vetrato,

- di scala di accesso nel tratto dal secondo al terzo piano, come indicato nella planimetria allegata al preliminare con evidenziazione in giallo di dette opere e come da planimetria di accatastamento a seguito allegata a quest'atto;

- la terrazza di proprietà è stata completata;

- sono in corso di realizzazione le altre opere di manutenzione e sistemazione afferenti l'intera palazzina denominata "Edificio A", che restano a carico della società alienante giusta la manleva prevista nel preliminare in favore del signor SOCCINI ANDREA e qui confermata dalla A. & G. SRL.

La parte acquirente si riconosce edotta, accettandolo, di quanto segue:

- costituiscono enti comuni, a tutte le unità immobiliari del complesso residenziale, 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, tele-riscaldamento 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 autorimesse 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 alienante e costruttrice ed allegato all'atto a rogito notaio rogante in data 14 ottobre 2011 al n.ro 62.353/15.558, registrato a Crema il 24/10/2011 al n.ro 5865 serie 1T e trascritto a Lodi in data 25/10/2011 ai n.ri 16977/9936, fatta salva la modifica della tabella millesimale nota alla parte acquirente.

La parte acquirente, riconosciuto di aver ricevuto copia del regolamento condominiale, accetta detto regolamento e tabelle millesimali, così come predisposti dalla società alienante 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 al punto b.1 delle premesse di quest'atto, in base alle tabelle millesimali, allegate al regolamento e successiva modificazione, 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 alienante, proprietaria e costruttrice, in relazione all'articolo 1062 codice civile.

La Parte Alienante, prestando le garanzie di legge per ogni caso di evizione e molestia, dichiara e garantisce che quanto in oggetto:

a) è libero da trascrizioni pregiudizievoli, enfiteusi, livelli, canoni, oneri reali, vincoli e gravami qualsiasi, privilegi (anche di natura fiscale) ed ipoteche, tenuto conto che:

- dall'ipoteca iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. - di Lodi in data 2 luglio 2005, ai nn. 14398 RG e 4001 RP a favore della Banca Popolare di Crema s.p.a., ora Banco Popolare soc. coop., Verona, le porzioni immobiliari in oggetto risultano assentite di svincolo, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio rogante in data 10 febbraio 2015 con il repertorio numero 65.235/17.224 in corso di registrazione e che, a tenore dell'art. 8 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.ro 122, costituisce perfezionamento di documento idoneo ad ottenere l'annotamento di cancellazione a margine della detta iscrizione; a ciò dovendosi provvedere a cura e spese della parte alienante che manleva la parte acquirente da ogni onere o responsabilità al riguardo, avendo autorizzato l'intestazione degli assegni circolari per il saldo del pagamento diretto al Banco Popolare soc. coop. direttamente alla banca stessa;

- dall'ipoteca giudiziale iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei RR.II. - di Lodi in data 11 novembre 2013, ai nn. 14593 RG e 2582 RP a favore del condominio Residenza Liberty, le porzioni immobiliari in oggetto risultano svincolate, mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio rogante in data 10 feb-

braio 2015 con il repertorio numero 65.234/17.223, in corso di registrazione, che costituisce perfezionamento di documento idoneo ad ottenere l'annotamento di cancellazione a margine della detta iscrizione; a ciò dovendosi provvedere a cura e spese della parte alienante che manleva la parte acquirente da ogni onere o responsabilità al riguardo;

b) è libero da persone e cose e da diritti di prelazione urbana in quanto non ricorre alcuna delle situazioni di cui all'art. 3, comma 1 lett. g, della legge 9.12.1998 n.ro 431;

c) è di proprietà e libera disponibilità di essa parte alienante per il titolo di provenienza citato nelle premesse e per costruzione dell'edificio a proprie cure e spese ed ai sensi della normativa edilizia, urbanistica ed igienica.

La Parte Alienante dichiara e garantisce:

che non vi sono in corso, né in procinto di essere intraprese, spese condominiali straordinarie per opere eseguite ovvero deliberate dall'assemblea dei condomini, salvo quanto sopra per le spese di sistemazione di parti condominiali;

che ha provveduto al pagamento di oneri, spese, anche condominiali, nonché imposte, dirette od indirette, o tasse afferenti il cespite in oggetto, e comunque tutto quanto dovuto fino ad oggi, obbligandosi a provvedere anche a seguito di consuntivi successivi all'odierna stipula;

che in relazione alle unità immobiliari in vendita site nel condominio di Crema (CR) via Capergnanica n. 3/2, di cui è ad oggi Amministratore condominiale il rag. Bissa Gabriele con studio in Crema nel complesso Porta Nova, via L. Chiodo civ. 8, non sussistono alla data odierna debiti per le precedenti gestioni, mentre i pagamenti per la gestione in corso fino alla data di consegna sono stati saldati in base alla rateizzazione ordinaria prevista dai condomini, onde risultano regolari, come da ricevuta rilasciata dall'amministratore del condominio e consegnata contestualmente all'acquirente ed attestante che tutte le spese condominiali fino alla data di consegna sono state pagate.

La consegna si intende avvenuta in data odierna.

Gli effetti dell'atto si producono da oggi per tutte le conseguenze utili ed onerose, immettendosi la parte acquirente in proprietà e possesso.

La Parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale, con esonero da ogni responsabilità al riguardo per il dirigente del Servizio di Pubblicità Immobiliare presso il competente Ufficio del Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le parti dichiarano di essere state rese edotte da me Notaio della normativa di cui all'art. 63, disp. att. cod. civ.; la parte alienante mantiene a proprio carico l'onere afferente la trasmissione di quanto previsto a sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

DICHIARAZIONI DI TUTELA AMMINISTRATIVA E FISCALI

Giusta l'**art. 29 comma 1bis della legge 27.2.1985 n.ro 52**, introdotto dall'art.19 comma 14 del D.L. 31.5.2010 n.ro 78 convertito dalla legge 30 luglio 2010 n.ro 122, la parte qui dante causa ed intestataria, per ciascuna unità immobiliare urbana in oggetto, dichiara: - i) che sussiste conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della relativa planimetria di censimento depositata in Catasto: planimetrie che in copia semplice unitamente all'elaborato planimetrico generale aggiornato vengono qui allegate sotto l'unica lettera "A", mentre per ogni denuncia di censimento/variazione gli estremi sono stati sopra riportati unitamente alla descrizione dei dati catastali); - ii) che non sussistono difformità tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali a sensi della vigente normativa, all'uopo tenuto anche conto delle vigenti disposizioni in materia catastale e giusta la circolare dell'Agenzia del Territorio n.ro 2 del 9 luglio 2010. Sussiste conformità e congruità dell'intestazione catastale in capo alla parte qui dante causa con le risultanze dei registri immobiliari.

Per l'articolo 46 del D.P.R. N.RO 380/2001 e successive modificazioni:

la rappresentante della società alienante dichiara: che le porzioni in oggetto unitamente al resto del complesso residenziale di cui fanno parte sono state edificate, nell'ambito della convenzione edilizia citata nelle premesse, in base alle **Denunce di Inizio Attività** recepite e protocollate dal competente ufficio tecnico del Comune di Crema in data 11 luglio 2008 al n.ro 17037 di prot., in data 11 luglio 2008 al n.ro 17038 di prot., in data 27 novembre 2008 al n.ro 28430, con successiva variante di cui alla **Denuncia di Inizio Attività** recepita dal detto Comune in data 30 aprile 2009 col prot. n.ro 11730 et D.I.A. n.ro 9314 di prot. in data 13/4/2011; **Segnalazione Certificata Inizio Attività**: recepite dal detto Comune in data: 30 settembre 2010 col prot. n.ro 25610 e 10 luglio 2012 col prot. n.ro 13923; si richiama la variante finale di cui alla **Denuncia di Inizio Attività** in data 13 aprile 2011 col prot. n.ro 9314;

che le opere di cui al capitolato allegato al contratto preliminare succitato, sono state eseguite in base ed in conformità alle procedure di **Segnalazione Certificata Inizio Attività**, con documentazioni relative recepite dal detto Comune addì: 8 aprile 2014 col prot. n.ro 9307; 4 luglio 2014 col prot. n.ro 17934; 16 dicembre 2014 col prot. n.ro 35968; 15 gennaio 2015 col prot. n.ro 1297;

che tutte dette procedure (per D.I.A. et per S.C.I.A.) 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 ai procedimenti abilitativi edilizi adottati, 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;

che, dopo l'ultimazione dei lavori, dichiarata:

per i box autorimesse in data 22.09.2011 con comunicazione di fine lavori presentata il 23.09.2011 prot. n.ro 23442 e con richiesta dell'agibilità recepita dal Comune di Crema in data 23.09.2011 col prot. n.ro 23444;

per le porzioni abitative in oggetto in data 26 gennaio 2015: giusta dichiarazione di fine lavori parziale - per l'abitazione in oggetto - presentata al Comune di Crema in data 2 febbraio 2015 col prot. n.ro 3326 (certificato di collaudo delle strutture in cemento armato recepito dal Comune di Crema in data 30 marzo 2011 col prot. n.ro 7824),

che non vi sono stati altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto provvedimenti o procedimenti amministrativi anche in sanatoria;

che sussistono i requisiti di agibilità, in conformità agli artt 24 et 25 del D.P.R. n.ro 380/2001, essendo stata presentata al detto Comune la relativa documentazione, giusta richiesta del certificato di agibilità riferita alle porzioni in oggetto, recepita dal medesimo Comune in data 2 febbraio 2015 col prot. n.ro 3328, obbligandosi la parte alienante 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.

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 20 giugno 2005 n.122, è stata consegnata a parte acquirente copia della polizza decennale postuma rilasciata dal SACEBT Spa con sede in Roma polizza n.ro 1549.00.34.34021881 in data 21 ottobre 2011.

In correlazione a:

- **D.Lgs. n.ro 192/2005**, come modificato dal D.L. n.ro 63/2013, convertito dalla legge n.ro 90/2013, e dal D.L. 145/2013 convertito dalla legge n.ro 9/2014; - deliberazioni di Giunta della Regione Lombardia n.ro VIII/8745 del 22.12.2008 et n.ro IX/1811 del 31.5.2011, - art. 25 della Legge Regione Lombardia 11.12.2006 n.ro 24, introdotto dall'art. 1 della Legge Regione Lombardia 29.9.2009 n.ro 10 e modificato dall'art. 17 della Legge Regione Lombardia 21.2.2011 n.ro 3, - nota del capo Dipartimento Energia presso il Ministero dello Sviluppo Economico prot. 0016416 - 07/08/2013 et comunicato Regione Lombardia n.ro 100 addì 8 agosto 2013,

Parte alienante, come sopra rappresentata, per l'appartamento:

a) produce per l'allegazione a quest'atto l'Attestato relativo alla certificazione della prestazione energetica - registrato presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia col prot. n.ro 19035-000888/11 con validità decennale 19/09/2021, redatto da tecnico qualificato, indipendente ed accreditato presso l'organismo regionale di certificazione, sulla base delle linee guida e disposizioni tutte previste dalla Regione Lombardia - documento che si allega a questo atto sotto la lettera "B";

b) dichiara che dopo la data di registrazione ed a tutt'oggi non sono intervenute, né modificazioni della prestazione energetica né mutamento della destinazione d'uso e che non sussistono altre cause di decadenza previste dalla vigente normativa, neppure per il mancato rispetto delle prescrizioni afferenti il controllo di efficienza energetica degli impianti termici;

c) dichiara che vi è esonero da dotazione od allegazione dell'Attestato relativo alla certificazione della prestazione energetica per l'autorimessa e ripostiglio: giusta l'assenza di ogni impianto di riscaldamento o di condizionamento, conformemente alla specifica destinazione d'uso (art. 3, comma 3 lett. "e" del D. Lgs n.ro 192/2005).

Parte acquirente da atto di aver così ricevuto da parte alienante le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato in ordine alla certificazione della prestazione energetica relativa a quanto qui in compravendita, ritenendo adempiuto l'obbligo di cui all'art. 6 commi 3 et 10 del DECRETO-LEGGE 4 giugno 2013, n. 63 (GU n.130 del 5-6-2013) convertito con modificazioni in legge 3 agosto 2013 n.ro 90 in correlazione all'art. 17 nonché agli artt. 9 et 13 del medesimo Decreto Legge.

A sensi del comma 22 dell'art. 35 del D.L. n.ro 223 in data 04 luglio 2006, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n.ro 248: fatto riferimento agli articoli 3, 47 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n.ro 445 e con cognizione delle sanzioni penali connesse alle dichiarazioni mendaci ed alla falsità in atti, in via sostitutiva di atto di notorietà,

ATTESTANO le parti:

- che il corrispettivo come sopra pattuito, con l'IVA di legge, è stato pagato mediante:

a) assegni bancari (accettati quale pagamento dalla parte alienante) tratti sul conto corrente in essere presso la filiale di Crema della Banca Popolare di Crema S.p.a., con sede in Crema ora Banco Popolare soc. coop., con sede in Verona in data:

31/03/2014 col n.ro 0.025.273.773 - 05 per Euro 30.000,00,

09/05/2014 col n.ro 0.025.273.775 - 07 per Euro 53.200,00,

19/12/2014 col n.ro 0.025.273.780 - 12 per Euro 83.200,00,

tutti all'ordine della A. & G. SRL e con clausola di non trasferibilità;

b) assegni circolari emessi dal BANCO POPOLARE SOC. COOP., con sede in Verona in data 18/02/2015:

n.ro 22 2200568322 - 04 per Euro 1.000,00,

n.ro 92 9200091831 - 08 per Euro 90.200,00,

n.ro 92 9200091830 - 07 per Euro 100.000,00,

tutti all'ordine di Banco Popolare soc. coop. e con clausola di non trasferibilità;

c) bonifico bancario riferito all'autorimessa in data/data valuta 18 febbraio 2015, per Euro 24.400,00 CRO n.ro 21270204901 disposto a debito del conto corrente intestato a parte acquirente presso la filiale di Crema del Banco Popolare soc. coop., con sede in Verona ed a credito del conto corrente intestato a parte alienante presso la filiale di Crema del Banco Popolare soc. coop., con sede in Verona;

- che tutte esse parti non si sono avvalse di alcuna attività di mediazione e che non sussistono, pertanto, spese di mediazione connesse alla presente vendita.

La parte acquirente, in relazione al box autorimessa destinato a pertinenza dell'abitazione ed alle relative spese di costruzione come documentate dalla società alienante e costruttrice, chiede di avvalersi delle provvidenze fiscali previste da: art.1 Legge 27 dicembre 1997 n.449 e successive modifiche e proroghe, et art. 16 bis del DPR n.ro 917/1986 al fine della detrazione nella misura di legge vigente al momento del pagamento del corrispettivo mediante il citato bonifico bancario del costo di costruzione del box autorimessa di nuova costruzione, pertinenziale all'unità immobiliare ad uso abitativo qui acquistata (Circolare Agenzia Entrate 10.10.2004 n.24). A sensi del D.L. n. 138/2011 ed in particolare art. 2, commi 12-bis e 12-ter, come modificato in sede di conversione con legge n.ro 148/2011 e successive modificazioni, detto beneficio viene trasferito dalla parte alienante alla parte acquirente.

Le spese, tasse ed imposte afferenti il presente atto e conseguenti sono a carico della Parte Acquirente.

Il presente atto è soggetto alle imposte di Trascrizione, Catastale e di Registro, in misura fissa, ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 26.4.1986 n.131, e sconta l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) poichè trattasi di immobile costruito dalla società nell'ambito della propria attività d'impresa ed alienato entro i cinque anni dall'ultimazione.

La parte acquirente, dichiarando che trattasi di compravendita di casa di abitazione non di lusso, "non compresa nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9" e "non di lusso", secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 02 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.ro 218 del 27 agosto 1969, chiede le seguenti agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, unicamente in relazione all'appartamento, quali previste:

- dal n° 21 Tabella A, parte seconda, allegata al D.P.R.

26.10.1972 n.ro 633 e successive modificazioni, sussistendo le condizioni di cui alla nota II-bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.ro 131 (aliquota IVA al 4%);

ai fini di cui sopra, la parte acquirente dichiara:

- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di altra casa di abitazione sita nel Comune di Crema, ove l'immobile in oggetto è ubicato, Comune ove la Parte Acquirente intende stabilire la propria residenza entro i termini di legge decorrenti dall'odierno acquisto, come da nota II-bis, n.1 lett. a) all' articolo 1) Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.ro 131;

- di non essere, attualmente, titolare esclusivo, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa medesima parte acquirente con le agevolazioni di cui all'art. 3 comma 131 della legge 28.12.1995 n.ro 549, ovvero con le agevolazioni previste da tutte le norme previgenti al riguardo e quali richiamate dalla lett. C) punto 1 della Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 131/1986;

- di essere edotto che la rivendita dell'appartamento qui acquistato 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, salva applicazione della procedura di cui all'art. 13 del D. Lgs n.ro 472/1997, con le modalità di cui alla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.ro 112/E del 27.12.2012.

Il signor SOCCINI ANDREA, tenuto conto della CIRCOLARE n.ro 19/E anno 2001 AGENZIA DELLE ENTRATE in relazione all'art. 7, commi 1 et 2, della legge 23 dicembre 1998 n.ro 448, premette:

a) Che con atto a rogito notaio rogante in data 25/01/2000 rep. n.ro 38.544/5.852, reg.to a Crema in data 04/02/2000 al n.ro 165 s.lv, ha acquistato per il corrispettivo di Lire Italia 100.000.000= equivalenti ad Euro 51.645,00=

casa di abitazione in Comune di Milano, via Mantova civ. 17 fruendo, in base alle disposizioni all'epoca vigenti sull'acquisto della prima casa dell'aliquota di registro del 3% assolta nella somma di complessive Lire Italia 3.000.000= equivalenti ad Euro 1.549,00=;

b) che quanto come sopra acquistato è stato alienato con atto di compravendita per notaio avv. Paolo De Martinis di Settimo Milanese in data 11 dicembre 2014 rep. n.ro 113.265/28.530, reg.to a Milano 6 il giorno 16/12/2014 al n.ro 37263 serie 1T, onde alla parte acquirente risulta attribuito un credito di imposta in misura di Euro 1.549,00 a valere sull'imposta afferente l'odierno acquisto;

Ciò premesso:

Esso signor SOCCINI ANDREA:

Dichiara: che intende fruire di detto rispettivo credito, nella misura di quanto di propria spettanza sull'imposta I.V.A. afferente l'odierno nuovo acquisto, a diminuzione dell'imposta sui redditi da pagarsi sulla prima dichiarazione dei redditi da presentarsi dopo la stipula del presente atto.

Riconosce che non potrà godere di alcun altra delle diminuzione di imposta o compensazioni previste dalla citata normativa in rapporto al medesimo credito d'imposta.

In relazione al box autorimessa in oggetto, strettamente pertinenziale all'abitazione, si da atto che l'imposta IVA è stata applicata in ragione del 22%.

I comparenti, resi edotti ai sensi dell'art. 13 del D.lgs n.ro 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) circa le modalità di trattamento dei propri dati e/o di quelli dei soggetti in quest'atto rappresentati, fanno riferimento all'autorizzazione dell'Autorità Garante per la protezione dei dati personali n.ro 4/2013 del 12 dicembre 2013 pubblicata in G.U. Serie Generale n. 302 del 27.12.2013.

Le parti, concordemente, mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto,
io notaio ho ricevuto questo atto, che ho letto ai comparenti, i quali a mia interpellanza lo hanno approvato e con me lo sottoscrivono alle ore 10,45.

Consta il presente di sette fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e da me completato a mano per venticinque pagine intere e sei righe della presente.

F.to Antonella Alquati

F.to Andrea Soccini

F.to dott. Giovanni Barbaglio Notaio (L.S.)

Accettato "A" all'atto n. 65.237/17.225 ch rep.

Data: 03/02/2015 - n. T63226 - Richiedente: BRBGNN55M03D142H

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Dichiarazione protocollo n. CR0004308 del 29/01/2015

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

Via Capergnanica

civ. 3/2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 589

Subalterno: 581

Compilata da:

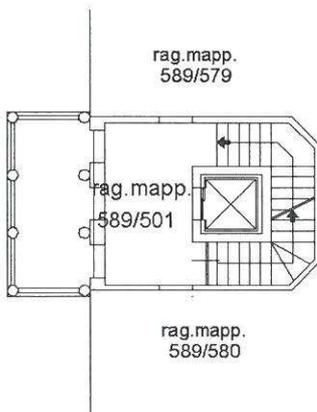
Aschedamini Luigi

Iscritto all'albo:
Architetti

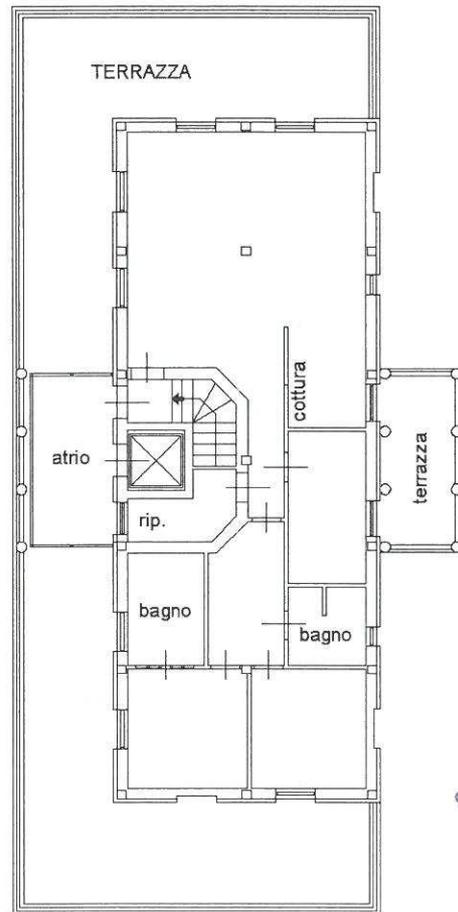
Prov. Cremona

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO
h. 300



PIANO TERZO
h.m. 360



Autorell'atto
Luca Ferri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di CREMA (DI42) - < Foglio: 30 - Particella: 589 - Subalterno: 581 - VIA CAPERGNANICA n. 3/2 piano: 2-3;

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2015 - n. T63226 - Richiedente: BRBGNN55M03D142H

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

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

Dichiarazione protocollo n. CR0134151 del 01/06/2011

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

Via Capergnanica

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 30

Particella: 589

Subalterno: 504

Compilata da:

Aschedamini Massimiliano

Iscritto all'albo:

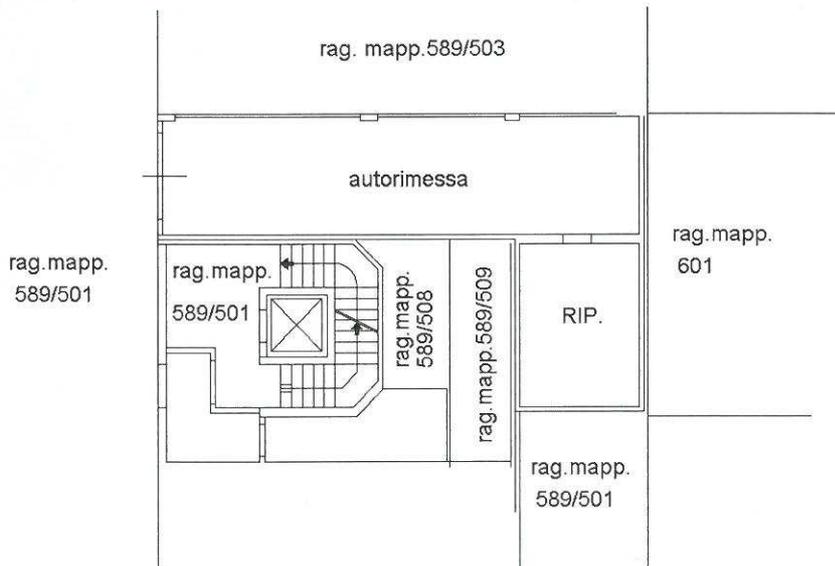
Architetti

Prov. Cremona

N. 31

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

h. 250

10 metri

Autore

Autore

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di CREMA (DI42) - < Foglio: 30 - Particella: 589 - Subalterno: 504 >
VIA CAPERGNANICA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

03/02/2015
ELABORATO
compilato da
Aschedamini
Iscr.
Ar

ELABORATO PLANIMETRICO

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Compilato da:
Aschedamini Massimiliano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Cremona N. 31

Comune di Crema

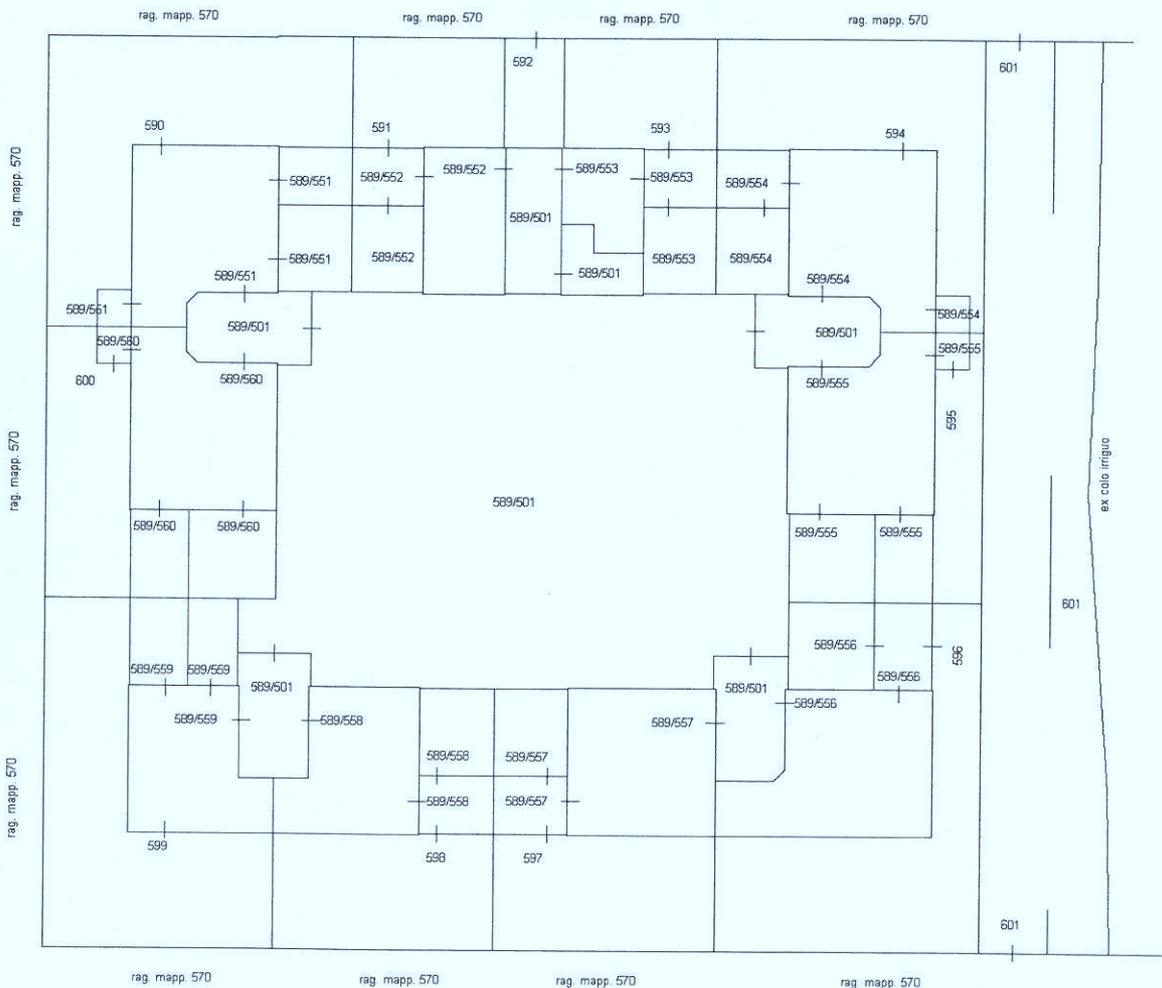
Protocollo n. CR0056042 del 28/07/2014

Sezione: Foglio: 30 Particella: 589

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di CREMA (D142) - < Foglio: 30 - Particella: 589 - Elaborato planimetrico >

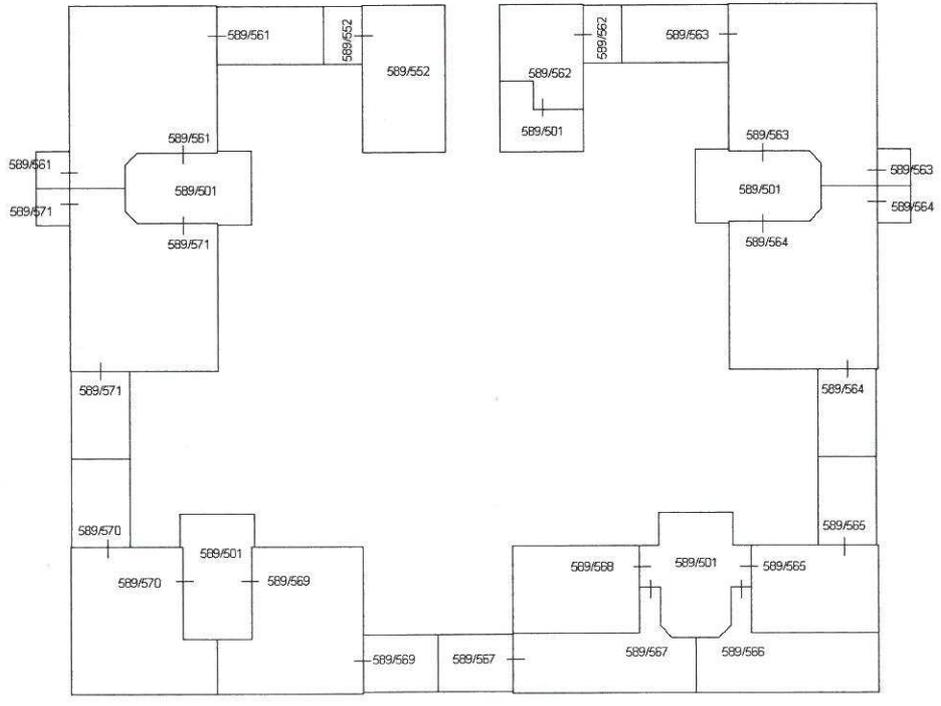
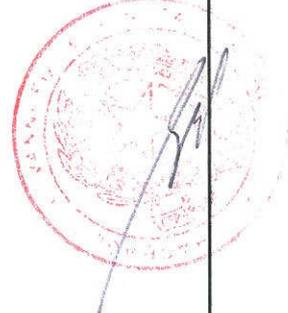
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

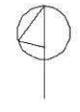
Compilato da:
Aschedamini Massimiliano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Cremona N. 31

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Comune di Crema Protocollo n. CR0056042 del 28/07/2014
Sezione: Foglio: 30 Particella: 589 Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO PRIMO



Autorell'ufficio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di CREMA (D142) - < Foglio: 30 - Particella: 589 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2015 - n. T60274 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

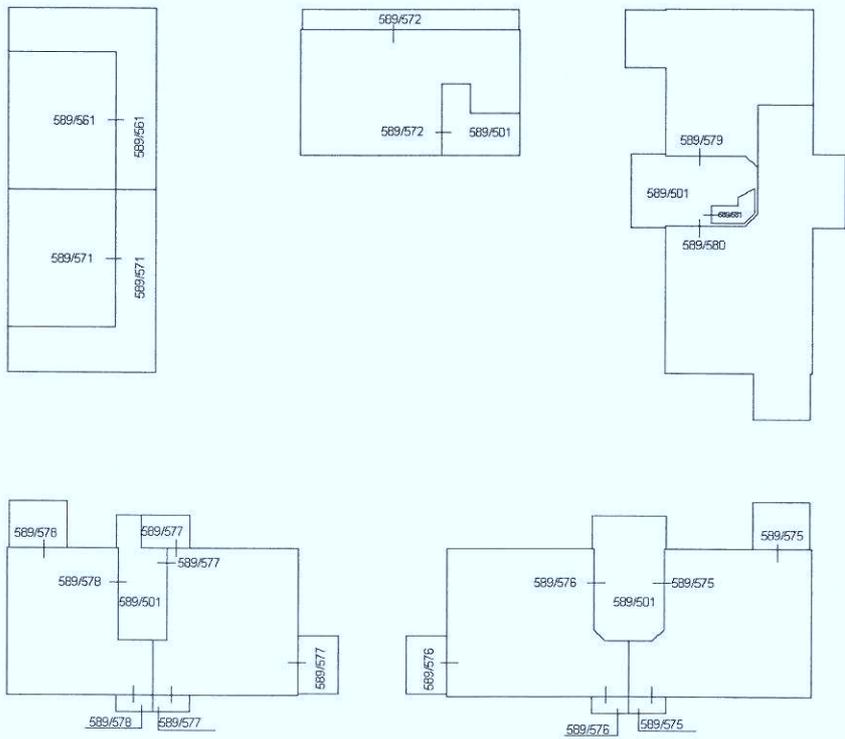
03/02/2015
ELABORATO
Compilato da
Aschedamini
Isor.
A.

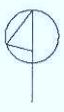
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Aschedamini Massimiliano	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Cremona	N. 31

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona

Comune di Crema		Protocollo n. CR0056042 del 28/07/2014	
Sezione:	Foglio: 30	Particella: 589	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



PIANO SECONDO 

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di CREMA (D142) - < Foglio: 30 - Particella: 589 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Aschedamini Massimiliano
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Cremona N. 31

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cremona**

Comune di Crema

Protocollo n. CR0056042 del 28/07/2014

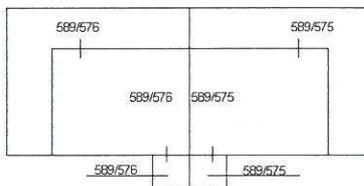
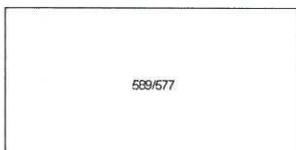
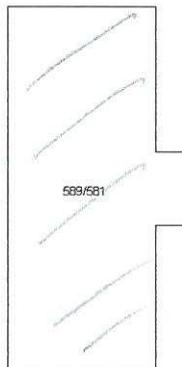
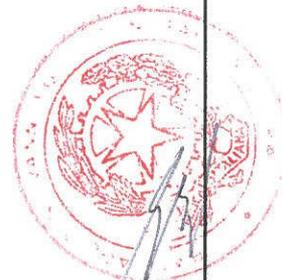
Sezione: Foglio: 30 Particella: 589

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/02/2015 - Comune di CREMA (DI42) - < Foglio: 30 - Particella: 589 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERZO



Autorell'Architettura

Ultima planimetria in atti

Data: 03/02/2015 - n. T60274 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Accettato "C" all'atto 62.353/15.558 di rep.
 Accettato "B" all'atto 65.237/17.225 di rep.



Regione Lombardia

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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	551	a	578	da	a	da	a	da	a

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 [m⁻¹]**
 Progettista architettonico **Arch. Massimiliano Aschedamini**
 Progettista impianto termico **Ing. Giuseppe Dall'Ospedale**
 Costruttore **A and G s.r.l. di Claudio Cogorno e C.**

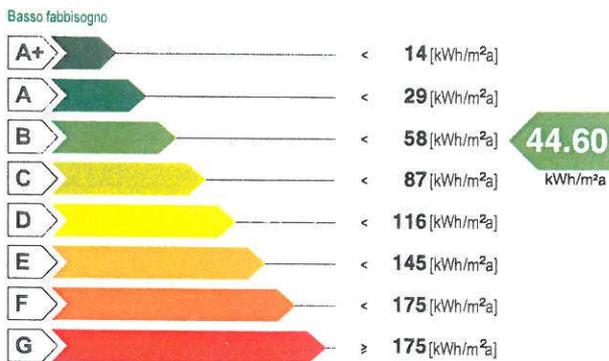
Mappa



Classe energetica - EP_H

Zona climatica

E



44.60
kWh/m²a

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

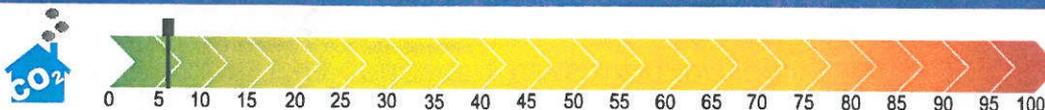
Classe energetica - ET_c



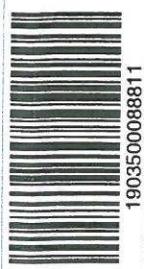
Richiesta rilascio targa energetica

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 - CO₂eq



Autorell'impresa *Andrea Lorenzini*
 www.cened.it



valido fino al 19/09/2021

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Passai Sae Telle
Riva Marino
Alissand



Indicatori di prestazione energetica

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

Specifiche impianto termico

- Tipologia impianto: Riscaldamento, ACS, Combinato. Sistema di generazione: tradizionali, multistadio, condensation, cogeneration, etc.

Table with 3 columns: Riscaldamento, ACS, Combinato. Rows include RSU and X.

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Table with 7 columns: Intervento, Superficie interessata, Prestazioni, Risparmio, Priorità, Classe energetica, Riduzione CO2. Rows include Involucro, Impianto, FER, TOT, and Note.

Note

Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulato.

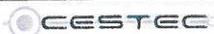
Firma

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i..

Soggetto certificatore Alessandro Farina



Il presente attestato documenta l'avvenuto pagamento, da parte del Soggetto certificatore incaricato, del contributo di euro 10,00 dovuto all'Organismo regionale di accreditamento e ha stesso valore di ricevuta del Catasto Energetico Edifici Regionale.



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

Vertical handwritten notes on the right margin: 'ingegneri sono', 'Kina', 'Dessa - o mail', 'baccalà', '19/09/2021'



1903500088811

Certifico io sottoscritto, dott. GIOVANNI BARBAGLIO, notaio in Crema, iscritto nel distretto notarile di Cremona e Crema, che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale nei miei atti con gli annessi allegati su supporto cartaceo, ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7-3-2005 n. 82 e art. 68-ter, L. 16-2-1913 n. 89. Consta in detto formato di pagine 26 ventisei.

Crema, li 20 febbraio 2015 nel mio studio in via Matteotti n.ro 56.
Firmato digitalmente: Giovanni Barbaglio Notaio