



**Studio Notarile
Dott. Andrea Confalonieri**

P.zza Borromeo n.5 - Pandino (CR)
Tel. 0373/971833
Fax 0373/972651

Crema (CR)
Via Ponte Furio n.28
Tel.0373/259183

e-mail aconfalonieri@notariato.it

Crema, 12 maggio 2014

Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, che si trasmette per uso

CONSERVATORIA

Repertorio Numero 20.592

Raccolta Numero 11.047

**VENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaquattordici il giorno dodici del mese di maggio.

12 maggio 2014

In Crema, nell'ufficio sito in Via Ponte Furio n. 28.

Avanti a me ANDREA CONFALONIERI, Notaio in Pandino, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema,

sono presenti:

CIATTI SERGIO SIMONE, nato a Gorgonzola (MI) l' 1 gennaio 1975, domiciliato a Masate (MI), Via Federico Confalonieri n. 1/A, il quale interviene al presente atto in qualita' di Amministratore Unico della societa':

"**EDIL PROMOTIONS S.R.L.**" con sede in Gorlago (BG), Via Tri Plok n. 37, capitale sociale di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) interamente versato, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Bergamo al numero Codice Fiscale e Partita IVA 02476320169, in forza dei poteri a lui conferiti dallo Statuto Sociale della detta Societa';

PORCARI GIUSEPPINA, nata a Cicognolo (CR) il 12 marzo 1933, domiciliata a Crema (CR), Via E. Martini n. 10/A, la quale interviene al presente atto in qualita' di Amministratore Unico della societa':

"**FINIM S.R.L.**" con sede in Codogno (LO), Via Trieste n. 25, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Lodi al numero Codice Fiscale e Partita IVA 12906950154, in forza dei poteri a lei conferiti dallo Statuto Sociale della detta Societa'.

Parti della cui identita' personale io Notaio sono certo,

SI CONVIENE

1) **CONSENSO**

"EDIL PROMOTIONS S.R.L.", come sopra rappresentata, vende a "FINIM S.R.L." che, come sopra rappresentata accetta ed acquista, la piena proprieta' del seguente immobile:

in Comune di **Bergamo (BG) Via Monte Cenisio, angolo Via Delle Valli, angolo Via Stelvio n. CM:**

Fabbricato in corso di costruzione sul mappale 4892 del foglio 11, costituito dalla struttura portante e dal tetto, con circostante area cortilizia di pertinenza, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Bergamo, nel Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo:

Foglio 11 - sezione urbana BO

mappale 4892 subalterno 709, Via Stelvio n. CM, piano S1-T-1-2-3-4 , fabbricato in corso di costruzione

Le parti dichiarano la conformita' allo stato di fatto dei dati catastali di cui sopra e

REGISTRATO A

CREMA

Il

al N.

serie

€

TRASCritto A

.....

Il

al N. Gen.

al N. Part.

Studio Notarile Dott. A. Confalonieri

P.zza Borromeo n.5 - Pandino (CR) tel.0373 - 971833 fax 0373-972651

dell'elaborato planimetrico, a cui fanno riferimento, presentato in Catasto in data 3 ottobre 2013 al n. BG0168298 prot. (art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122).

2) CONFINI E SERVITU'

Coerenze in contorno partendo da nord verso est: via Monte Cenisio, via Delle Valli, via Stelvio, mappale 4831.

Servitu': come da atti di provenienza.

Le parti convengono espressamente che rimane di proprieta' della Societa' venditrice la cabina Enel identificata dal mapp. 4892/710.

3) PROVENIENZA

- atto 19 febbraio 2009 rep. n. 125388/43638 Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, registrato a Bergamo il 24 febbraio 2009 al n. 2536, Serie 1T, trascritto a Bergamo il 26 febbraio 2009 ai nn. 10312/5374 e successiva demolizione e costruzione.

4) PREZZO

A corrispettivo della vendita le parti dichiarano di avere convenuto la somma di Euro 3.500.000,00 (tremilionicinquecentomila virgola zero) oltre all'IVA, che sara' pagata come segue:

- Euro 2.724.267,15 (duemilionesettecentoventiquattromiladuecentosessantasette virgola quindici) la Parte alienante delega ed accolla alla Parte acquirente, che accetta, di pagare alla Banca Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, Codice Fiscale 0079960158, quale ammontare odierno del debito di originari Euro 4.390.000,00 (quattromilionitrecentonovantamila virgola zero zero), debito dalla Parte venditrice contratto mediante atto 5 novembre 2009 rep. n. 52641/26498 Notaio Alfredo Coppola Bottazzi di Bergamo, iscritto a Bergamo il 9 novembre 2009 ai nn. 73558/11834, e garantito ipotecariamente sugli immobili qui venduti. In relazione all'accollo di mutuo sopra convenuto, il presente atto verra' a cura delle parti spedito al creditore. Per i rapporti attinenti il rapporto obbligatorio relativamente al quale avviene l'accollo la parte acquirente dichiara di eleggere domicilio come in comparizione.

- Euro 775.732,85 (settecentosettantacinquemilasettecentotrentadue virgola ottantacinque) saranno pagati dall'acquirente, come questi espressamente si obbliga, entro il 31 dicembre 2015 e comunque dopo o contestualmente alla cancellazione delle ipoteche giudiziali di cui in appresso, senza onere alcuno d'interessi.

La Parte alienante rinuncia all'ipoteca legale ed esonera il Conservatore da ogni responsabilita'.

5) PRECISAZIONI GARANZIE PRELAZIONI

I beni sono venduti a corpo, con accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, nello stato di fatto attuale noto alle parti e come pervenuti; la Parte venditrice garantisce proprieta', disponibilita', liberta' da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, diritti reali e obbligatori, prelaioni legali o convenzionali, fatta eccezione per le seguenti formalita':

- vincolo a favore del Comune di Bergamo e di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo in data 19 febbraio 2009 al rep. n. 125389/43639, trascritta a Bergamo il 26 febbraio 2009 ai nn. 10313/5375.

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria RRII di Bergamo in data 9 novembre 2009 nn. 73558/11834 a favore della Banca Intesa Sanpaolo, a garanzia del mutuo come sopra accollato;

- Ipotecche giudiziali iscritte presso la Conservatoria RRII di Bergamo in data 5 dicembre 2013 ai nn. 46747/7589 a favore della Massa dei creditori fallimento Cospa Srl e in data 14 febbraio 2014 ai nn. 5891/770 a favore della societa' F.Ili Testa Srl,

che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e che per accordi intercorsi fra le parti verranno estinte nel debito antecedentemente o contestualmente al pagamento del prezzo e cancellate a cura e spese della parte venditrice.

6) SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO

CIATTI SERGIO SIMONE dichiara in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000, e consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace: ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, che le opere relative al preesistente fabbricato (dalla cui demolizione e ricostruzione è stato realizzato il nuovo complesso edilizio) sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967; che successivamente sono state eseguite le opere di demolizione e costruzione (ancora in corso) del nuovo fabbricato in forza del permesso di costruire n. 7823, Prat. n. 174/2009, del 3 marzo 2009.

(T.U. 28 GIUGNO 2001 n. 380 E/O LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N. 47)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici di cui all'articolo 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, giusta la "clausola di cedevolezza" di cui all'art. 17 del succitato D.Lgs. 192/2005, in quanto non derogate dalle norme di principio dettate dalla succitata legislazione nazionale, la Parte venditrice dichiara e da' atto che non ricorrono i presupposti per il rispetto degli obblighi di dotazione, di consegna all'avente causa e di eventuale allegazione ai negozi di trasferimento della documentazione attestante le prestazioni energetiche relative a quanto in contratto, poiché l'unità immobiliare oggetto del presente atto costituisce fabbricato al grezzo non riconducibile alla definizione di "edificio", quale resa dall'art. 2, lettera "a)" del D.Lgs. 192-2005 e sue successive modifiche ed integrazioni ed essendo priva di ogni impianto di riscaldamento o climatizzazione.

La Parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta di quanto sopra dichiarato dalla Parte venditrice, riconoscendo, per quanto di propria spettanza, la non ricorrenza dei richiamati presupposti per l'applicazione degli obblighi di certificazione energetica.

7) EFFETTI

da oggi per proprietà, possesso e godimento.

8) REGIME FISCALE DEL PRESENTE ATTO SPESE

Si richiede l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, essendo la presente vendita effettuata dall'impresa costruttrice soggetta ad IVA con aliquota del 10% ai sensi del n. 127 undecies della Tabella A, parte terza, allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e sue modifiche, sussistendo le condizioni di cui alla L. 408/1949, impegnandosi la parte acquirente a mantenere l'originaria destinazione.

Spese, imposte e tasse a carico della parte acquirente.

9) PATTI SPECIALI

La parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza, per fattane lettura, di tutti gli atti richiamati retro nelle premesse e/o nel contesto del presente, e di quelli citati negli atti stessi, con relativi allegati e con tutti i patti, condizioni, clausole, modalità, obbligazioni, obblighi, oneri, servitù, vincoli, ecc. ed il tutto come se qui materialmente riportato e trascritto, assumendo a proprio rispettivo vantaggio e carico tutto quanto già facente capo alla parte qui venditrice.

La Società venditrice e la Società acquirente, come sopra rappresentate, in considerazione del fatto che l'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, convengono espressamente che il completamento dell'unità immobiliare in oggetto

verrà eseguito e cura e spese della Società acquirente.

Con riferimento all'art. 35, comma 22 della Legge 4 agosto 2006 n. 248 (conversione del decreto legge 4 luglio 2006 n. 223) 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 immobile è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. c.c..

E richiesto lo Notaio ho ricevuto il presente atto ed ho dello stesso dato lettura alle Parti che approvandolo lo sottoscrivono con me Notaio alle ore undici e minuti dieci.

Consta di un foglio scritto da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio per tre facciate intere e parte della quarta.

Firmato Ciatti Sergio Simone, Porcari Giuseppina, Andrea Confalonieri