



Crema, 6 marzo 2017

Copia conforme all'originale in piu' fogli muniti delle prescritte firme ed ai suoi allegati a mio repertorio che rilascio ad uso di

PARTI

Repertorio Numero 25.112

Raccolta Numero 14.190

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno ventidue del mese di febbraio
22 febbraio 2017

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:

NAVARRA WALTER, nato a L'Aquila (AQ) il 15 ottobre 1947, domiciliato a Ripalta Arpina (CR), piazza Gramsci n. 3, ingegnere, nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante della societa':

"**EFFE DUE SRL**" con sede in Crema (CR), Via Bombelli n. 3, capitale sociale di Euro 98.000,00 (novantottomila virgola zero zero) interamente versato, ed iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona al numero Codice Fiscale e Partita IVA 01234810198, munito per patti sociali degli occorrenti poteri;

DENTI RICCARDO, nato a Cremona (CR) il 25 gennaio 1989, domiciliato a Crema (CR), Via Dogali n. 21, imprenditore, nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante della societa':

"**GERUNDO CENTER SRL**" con sede in Crema (CR), Via Bombelli n. 3, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) versato per Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero) ed iscritta nel Registro delle Imprese di Cremona al numero Codice Fiscale e Partita IVA 01655270195, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'Assemblea dei soci del 13 febbraio 2017.

Parti della cui identita' personale io Notaio sono certo,
SI CONVIENE

1) CONSENSO

"EFFE DUE SRL", come sopra rappresentata, vende a "GERUNDO CENTER SRL" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la piena proprieta' del seguente immobile:

in Comune di **Crema (CR) Via Indipendenza n. CM**

fabbricato ad uso servizi ed attivita' d'interesse pubblico in corso di costruzione sui piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto, costituito dalla struttura portante con tetto e di tavolati interni, ma priva di pavimenti, serramenti, impianti e finiture, con area cortilizia pertinenziale, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Cremona, nel Catasto Fabbricati del Comune di Crema:

Foglio 21

REGISTRATO A

CREMONA

Il 22 febbraio 2017

al n. 2025 serie 1T

Euro 830,00

TRASCritto A

LODI

il 23 febbraio 2017

R.G. 3169

R. P. 2020

Euro 90,00

mappale 999, Via Indipendenza n. CM, piano S1-T-1-2-3-4, in corso di costruzione

Le parti dichiarano la conformita' allo stato di fatto dei dati catastali di cui sopra e dell'elaborato planimetrico a cui fanno riferimento, presentato in Catasto in data 24 novembre 2016, Prot. CR0057509 (art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122).

2) CONFINI E SERVITU'

Confini: a nord, Via Lago Gerundo; ad est, mapp. 658 (gia' ciclabile su Via Indipendenza); a sud, mapp. 820 del foglio 21; ad ovest, corso d'acqua.

Servitu': come da atti di provenienza. In particolare la parte acquirente si dichiara edotta della servitu' di elettrodotto aereo come in fatto esistente, di quanto convenuto relativamente alla costruzione a confine con il mapp. 820 e delle modalita' di accesso all'immobile in oggetto

3) PROVENIENZA

- atto di compravendita del Notaio Luigi Ferrigno di Crema del 14 febbraio 2001 rep. n. 94207/25636, registrato a Crema il 26 febbraio 2001 al n.333 serie 1V, trascritto a Lodi il 24 febbraio 2001 ai nn. 1700/2801.

4) PREZZO

A corrispettivo della vendita le parti dichiarano di avere convenuto la somma di Euro 1.650.000,00 (unmilionesecentocinquantamila virgola zero zero) oltre IVA, che saranno pagati dall'acquirente, come questi espressamente si obbliga, entro il 30 giugno 2018 e comunque dopo o contestualmente alla cancellazione dei gravami di cui in appresso da effettuarsi anche con il ricavato della vendita stessa, senza onere alcuno d'interessi.

La parte venditrice dichiara di rinunciare a qualsiasi diritto d'ipoteca legale ed esonera il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni e qualsiasi 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':

- Convenzione urbanistica stipulata con atto notaio del Antonella Ferrigno di Crema in data 27 dicembre 2005 rep. n. 4758/1311, registrato a Crema il 3 gennaio 2006 al n. 23, Serie 1T, trascritto a Lodi il 4 gennaio 2006 ai nn. 171/85, relativa al piano attuativo denominato "Lago Gerundo" per la realizzazione di struttura di interesse pubblico, subentrando la parte acquirente nelle obbligazioni dallo stesso derivanti;

- ipoteca iscritta a Lodi il 7 febbraio 2006 ai nn. 2469/577 a favore di Banca di Piacenza - Soc. Coop per Azioni.

- ipoteca legale iscritta a Lodi il 3 maggio 2011 ai nn. 7381/1728 a favore di Equitalia Esatri Spa.

- ipoteca giudiziale iscritta a Lodi il 29 marzo 2013 ai nn. 4425/697 a favore di Lavoranti in Legno Soc. Coop. a r.l.

- pignoramento trascritto a Lodi il 5 giugno 2015 ai nn. 7193/4718 a favore di Banca di Piacenza Soc. Coop. per Azioni.

- ipoteca giudiziale iscritta a Lodi il 3 maggio 2016 ai nn. 6503/1152 a favore di Zarchoe Srl.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere dette ipoteche e pignoramento, e che per accordi intercorsi fra le parti verranno estinti nel debito antecedentemente o contestualmente al pagamento del prezzo e cancellati a

cura e spese della parte venditrice.

6) SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO

NAVARRA WALTER dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, che le unita' immobiliari in oggetto sono state costruite in forza di permesso di costruire P.E. n. 127/06, Prot. n. 6596, del 15 maggio 2006, permesso di costruire P.E. n. 128/06, Prot. n. 6667, del 11 agosto 2006, denunce di inizio attivita' in variante in data 27 luglio 2007, Prot. n. 17729 e in data 16 luglio 2010, Prot. n. 19751; relativamente alle suddette denunce dichiara che sono state corredate dalla prescritta documentazione, compresa la relazione e asseverazione dell'esperto; che l'immobile non e' soggetto ad alcun vincolo; che le opere realizzate sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici; che nel termine di 30 giorni dall'effettivo inizio dei lavori il Comune non ha notificato nessuna comunicazione e che sono stati pagati tutti gli oneri.

(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, con particolare riferimento a quanto ricavabile dal 5 paragrafo 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica, nonche' in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, in ottemperanza alle previsioni di cui al punto 9.6 della D.G.R. 8745 del 22 dicembre 2008, giusta la "clausola di cedevolezza" di cui all'art. 17 del D.Lgs. 192/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni, la Parte venditrice, da me Notaio previamente resa edotta delle conseguenze disposte dal D.P.R. 445/2000 circa le dichiarazioni false o reticenti, nonche' delle eventuali sanzioni amministrative irrogabili alla Parte venditrice in solido con quella acquirente ai sensi del D.L. 145/2013, dichiara e garantisce che non ricorrono i presupposti previsti in ordine al rispetto dell'obbligo di certificazione energetica degli edifici poiche' quanto forma oggetto del presente atto e' costituito 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.

Dichiara la Parte acquirente di prendere atto delle suesposte dichiarazioni rese dalla Parte venditrice, riconoscendo, per quanto di propria spettanza, la non ricorrenza dei richiamati presupposti per l'applicazione degli obblighi di certificazione energetica, ancorche' essa dichiari di avere ricevuto tutte le informazioni all'efficienza energetica relative a quanto in contratto, ai sensi delle disposizioni nazionali in materia.

7) EFFETTI

da oggi per proprieta', possesso e godimento.

8) REGIME FISCALE DEL PRESENTE ATTO SPESE

Trattasi di **trasferimento soggetto ad I.V.A.**, ricorrendo le condizioni poste dal n. 8-bis) del primo comma dell'art. 10 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (trattasi in particolare di cessione di fabbricato edificato dalla societa' venditrice in corso di costruzione).

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, modalita', obbligazioni, obblighi, oneri, servitu', vincoli, ecc. ed il tutto come se qui materialmente riportato e trascritto, assumendo a proprio rispettivo vantaggio e carico tutto quanto gia' facente capo alla parte qui venditrice.

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 notorieta' ai sensi del DPR 445/2000, e consapevoli delle responsabilita' penali in caso di dichiarazione mendace nonche' 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 e' 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 dodici e minuti trenta.

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 Walter Navarra, Riccardo Denti, Andrea Confalonieri

