



**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

REGISTRATO A

<r_nota_registrazione>

Crema, 13 ottobre 2015

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

CONSERVATORIA

Repertorio Numero 22.735

Raccolta Numero 12.500

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno tredici del mese di ottobre

13 ottobre 2015

In Pandino nel mio studio sito in Piazza Borromeo n. 5

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

sono presenti:

CEVA GRIMALDI MARIA ANGELA, nata a Milano (MI) il 3 luglio 1959, domiciliata a Torino (TO), Corso Ferrucci n. 77/9, imprenditrice, nella sua qualita' di Presidente del consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della societa' unipersonale:

"IMMOBILIARE ROMA S.R.L." con sede in Torino (TO), Corso Ferrucci n. 77/9, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) interamente versato ed iscritta nel Registro delle Imprese di Torino al numero Codice Fiscale e Partita IVA 05587580969, munita degli occorrenti poteri in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione del 5 ottobre 2015;

ALQUATI ANTONELLA, nata a Cremona (CR) il 10 maggio 1960, domiciliata a Pandino (CR), Via Vittorio Veneto n. 2/A, casalinga, nella sua qualita' di Amministratore Unico e legale rappresentante della societa':

"RESIDENZA ULIVETO SRL" con sede in Milano (MI), Viale Umbria n. 126, 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 Milano al numero Codice Fiscale e Partita IVA 09085320969, munita degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'Assemblea dei soci del 5 ottobre 2015.

Parti della cui identita' personale io Notaio sono certo,

SI CONVIENE

1) CONSENSO

"IMMOBILIARE ROMA S.R.L.", come sopra rappresentata, vende a "RESIDENZA ULIVETO SRL" che, come sopra rappresentata accetta ed acquista, la piena proprieta' dei seguenti beni:

in Comune di **Finale Ligure (SV) Via Aurelia n. 43:**

Complesso immobiliare costituito da fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione, con annessi terreni non edificabili in parte agricoli, il tutto censito all'Ufficio Tecnico Erariale di Savona:

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Finale Ligure:

Foglio 26

mappale 876 subalterno 4, Via Aurelia n. 43, piano T, in corso di costruz..

Foglio 26

mappale 1021, Via San Donato, piano T, area urbana di mq. 600

- nel Catasto Terreni del Comune di Finale Ligure:

Foglio 26

mappale 509, di ettari 0.17.00, uliveto, cl. 3, Reddito Dominicale Euro 3,51, Reddito Agrario Euro 4,83

Foglio 26

mappale 877, di ettari 0.14.36, prato, cl. 1, Reddito Dominicale Euro 5,56, Reddito Agrario Euro 3,71

Foglio 26

mappale 340, di ettari 0.05.30, uliveto, cl. 2, Reddito Dominicale Euro 1,78, Reddito Agrario Euro 1,64

Foglio 26

mappale 1017, di ettari 0.04.00, uliveto, cl. 3, Reddito Dominicale Euro 0,83, Reddito Agrario Euro 1,14

Foglio 26

mappale 370, di ettari 0.08.00, uliveto, cl. 3, Reddito Dominicale Euro 1,65, Reddito Agrario Euro 2,27

Foglio 26

mappale 398, di ettari 0.15.80, uliveto, cl. 2, Reddito Dominicale Euro 5,30, Reddito Agrario Euro 4,90

Foglio 26

mappale 554, di ettari 0.08.54, uliveto, cl. 3, Reddito Dominicale Euro 1,76, Reddito Agrario Euro 2,43

Foglio 26

mappale 878, di ettari 0.02.51, prato, cl. 1, Reddito Dominicale Euro 0,97, Reddito Agrario Euro 0,65

Foglio 26

mappale 1020, di ettari 0.08.40, uliveto, cl. 2, Reddito Dominicale Euro 2,82, Reddito Agrario Euro 2,60

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 5 agosto 2015 prot. n. SV0072029 (art. 19 comma 14 D.L. 78/2010 convertito in legge 30 luglio 2010 n. 122).

2) CONFINI E SERVITU'

Confini in contorno partendo da nord verso est del mapp. 398: mapp. 830, altro foglio di mappa, rio del De';

Confini in contorno partendo da nord verso est della residua proprieta' in corpo: mapp. 829, 963, 368, 743, 1018, 1019, rio, altro foglio di mappa.

Servitu': come da atti di provenienza.

La parte venditrice rende edotta la parte acquirente che a favore degli immobili in oggetto esiste servitu' attiva di passaggio pedonale e carraio a carico di striscia di mt. 3 (tre) del mapp. 650 del fg. 27 per accedere dalla Via Aurelia, il tutto come risulta dall'atto del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 9 novembre 2010 rep. n. 81268/21213, trascritto a Finale Ligure il 25 novembre 2010 ai nn. 13429/9490.

3) PROVENIENZA

- atto di compravendita del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 15 aprile 2008 rep. n. 78909/19480, registrato a Acqui Terme il 17 aprile 2008 al n. 903, Serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 21 aprile 2008 ai nn. 4798/3224;

- atto di compravendita del Notaio Lorenzo La Cava di Finale Ligure del 26 gennaio

2009 rep. n. 17277/5737, registrato a Finale Ligure il 30 gennaio 2009 al n. 727, Serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 30 gennaio 2009 ai nn.1289/914;

- atto di compravendita del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 1 luglio 2009 rep. n. 80210/20371, registrato a Acqui Terme il 14 luglio 2009 al n. 1678, Serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 25 agosto 2009 ai nn. 9921/6987;

- atto di compravendita del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 23 luglio 2009 rep. n. 80270/20420, registrato a Acqui Terme il 27 luglio 2009 al n. 1814, Serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 10 settembre 2009 ai nn. 10299/7206;

- atto di permuta del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 19 novembre 2009 rep. n. 80526/20625, registrato a Acqui Terme il 26 novembre 2009 al n. 2721, Serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 1 dicembre 2009 ai nn. 13178/9148;

- atto di permuta del Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 1 aprile 2010 rep. n. 80817/20840, registrato a Acqui Terme il 13 aprile 2010 al n. 534, Serie 1T, trascritto a Finale Ligure il 15 aprile 2010 ai nn. 4664/3337.

4) PREZZO

Euro 1.465.000,00 (unmilionequattrocentosessantacinquemila virgola zero zero), di cui Euro 1.350.000,00 (unmilionetrecentocinquantamila virgola zero zero) oltre all'I-VA per il fabbricato abitativo in corso di costruzione, Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) per le porzioni di aree agricole ed Euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero) per le residue aree non edificabili.

Di detto prezzo e relativa Iva:

- Euro 209.000,00 (duecentonovemila virgola zero zero) le parti dichiarano prima d'ora pagate;

- Euro 1.255.000,00 (unmilione duecentocinquantacinquemila virgola zero zero) la Parte alienante delega ed accolla alla Parte acquirente, che accetta, di pagare alla Cassa di Risparmio di Asti Spa, con sede in Asti, piazza Liberta' n. 23, Codice Fiscale 00060550050, di cui Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) quale ammontare odierno del debito dalla Parte venditrice contratto mediante atto Notaio Enrico Mangini Marana Falconi di Acqui Terme del 15 aprile 2008 rep. n. 78911/19482, iscritto in Finale Ligure il 21 aprile 2008 ai nn. 4799/678 e successivo atto di erogazione e quietanza a mio rogito in data odierna, e garantito ipotecariamente su porzione degli immobili qui venduti, e di cui Euro 255.000,00 (duecentocinquantacinquemila virgola zero zero) quale ammontare odierno del debito dalla Parte venditrice contratto mediante atto Notaio Eugenio Torello di Nizza Monferrato del 24 giugno 2015 rep. n. 120164/20230, iscritto in Finale Ligure il 25 giugno 2015 ai nn. 5732/690 e garantito ipotecariamente sugli immobili qui venduti;

- Euro 136.000,00 (centotrentaseimila virgola zero zero) verranno pagati dalla parte acquirente, come la stessa si obbliga, entro il 31 dicembre 2015 senza onere alcuno d'interesse.

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

In relazione all'accollo dei mutui sopra convenuti, 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.

Ad ogni effetto di legge 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 il prezzo come sopra convenuto e'

stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero), mediante bonifico bancario n. 0000028146746203483357001600IT, eseguito in data 10 giugno 2015, tramite la Cassa di Risparmio di Asti Spa, con valuta in data 10 giugno 2015 ;
- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) mediante bonifico bancario n. 0000028150496400484759001600IT, eseguito in data 23 giugno 2015, tramite la Cassa di Risparmio di Asti Spa, con valuta in data 23 giugno 2015 ;
- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), mediante bonifico bancario n. 0000028150762900484759001600IT, eseguito in data 24 giugno 2015, tramite la Cassa di Risparmio di Asti Spa, con valuta in data 24 giugno 2015 ;
- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero), mediante bonifico bancario n. 0000028158403606484759001600IT, eseguito in data 15 luglio 2015, tramite la Cassa di Risparmio di Asti Spa, con valuta in data 15 luglio 2015;
- quanto ad Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zero zero), mediante bonifico bancario n. 0000028161984412484759001600IT, eseguito in data 28 luglio 2015, tramite la Cassa di Risparmio di Asti Spa, con valuta in data 28 luglio 2015;
- quanto ad Euro 44.000,00 (quarantaquattromila virgola zero zero), mediante bonifico bancario n. 0000028167962405484759001600IT, eseguito in data 13 agosto 2015, tramite la Cassa di Risparmio di Asti Spa, con valuta in data 13 agosto 2015.

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':

- scrittura privata portante vincolo di non edificabilita' autenticata dal Notaio Sergio Nave in data 1 settembre 1997 rep. n. 1320, trascritto a Finale Ligure il 10 settembre 1997 ai nn. 6269/4835;
- scrittura privata portante obbligo edilizio autenticata dal Notaio Antonella Ferrigno di Crema del 20 novembre 2009 rep. n. 10419/4268, trascritta a Finale Ligure il 16 dicembre 2009 ai nn. 13774/9504
- ipoteche iscritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Finale Ligure il 21 aprile 2008 ai nn. 4799/678 e il 25 giugno 2015 ai nn. 5732/690 entrambe a favore della Cassa di Risparmio di Asti Spa a garanzia dei mutui come sopra accollati.

La parte venditrice dichiara e garantisce che non sussiste, a favore di nessun avente diritto, alcun diritto di prelazione agraria sull'immobile oggetto della presente compravendita.

6) SITUAZIONE URBANISTICA DEL BENE IN OGGETTO

CEVA GRIMALDI MARIA ANGELA dichiara in via sostitutiva di atto di notorieta' ai sensi del DPR 445/2000, e consapevole delle responsabilita' penali in caso di dichiarazione mendace: ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, che le opere relative al preesistente fabbricato sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che successivamente e' stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 368 del 6 ottobre 1990 e che la costruzione del nuovo fabbricato, su area nuda di risulta dalla demolizione totale del preesistente fabbricato, e' in corso in forza del permesso di costruire n. 4434, posizione n. 9742, del 12 luglio 2011.

La parte acquirente si dichiara edotta che per le conseguenze delle eccezionali precipitazioni del Novembre 2014 il cantiere e' stato destinatario di due Ordinanze da parte del Comune di Finale Ligure, la n. 275 del 20 novembre 2014 e la n. 283 del

26 novembre 2014 a seguito delle quali veniva ordinata la sospensione cautelare di tutti i lavori di cui al permesso di costruire n. 4434 del 12/07/2011, con esclusione di tutte le opere indispensabili ed urgenti di cui all'ordinanza sindacale n. 275 del 20 novembre 2014. La parte venditrice dichiara che sono in corso le opere per ottemperare alle richieste sopra avanzate, subentrando la parte acquirente nelle obbligazioni dalle stesse derivanti.

La parte venditrice rende edotta altresì la parte acquirente dell' Ordinanza emessa dal Comune di Finale Ligure in data 22 settembre 2015 n. 148 relativa alla demolizione e rimessa in pristino delle opere relative alla realizzazione della nuova strada di collegamento anche agli immobili in oggetto. La parte acquirente subentra alla parte venditrice nelle obbligazioni dalla stessa derivanti.

CEVA GRIMALDI MARIA ANGELA:

- esibisce il Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni in oggetto, rilasciato dal Comune di Finale Ligure in data 10 settembre 2015, n. 79, che si allega sotto la lettera "A" da cui risulta che gli stessi si trovano parte in "Ambiti Agricoli 2 - Monte-Selva-Kien-Oliveto (Costiera)" e parte in "Ambiti di Riqualificazione 14 - Zona Costiera Pia/Varigotti";

- dichiara che dalla data del Certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che i terreni non sono interessati dai vincoli e dai divieti di cui alla legge n. 353 del 21 novembre 2000, fatta eccezione per il vincolo paesistico ambientale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 42/04

(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, 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, nonché 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 poiché quanto forma oggetto del presente atto è 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, ancorché 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 proprietà, possesso e godimento.

8) REGIME FISCALE DEL PRESENTE ATTO SPESE

Relativamente al fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione, si richiede l'applicazione in misura fissa delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, essendo la presente vendita 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, impegnandosi la Società acquirente a mantenere l'originaria destinazione.

Trattasi di **trasferimento soggetto ad I.V.A.**, ricorrendo le condizioni poste dall'art. 35 comma 8 Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del decreto legge 4 luglio

2006 n. 223.

Al riguardo la Societa' venditrice e la Societa' acquirente, come sopra rappresentate, dichiarano che l'immobile oggetto del presente atto e' destinato ad abitazioni non di lusso non classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9,

Relativamente alle aree la presente vendita e' soggetta alle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale trattandosi di aree non suscettibili di utilizzazione edificatoria.

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.

La Societa' venditrice e la Societa' 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'unita' immobiliare in oggetto verra' eseguito e cura e spese della parte 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 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..

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato dichiarandolo di loro precisa conoscenza.

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 quarantacinque.

Consta di due fogli scritti da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio per cinque facciate intere e parte della sesta.

Firmato Ceva Grimaldi Maria Angela, Antonella Alquati, Andrea Confalonieri.