

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladodici, il giorno dodici del mese di novembre.

12 novembre 2012

In Desio, nel mio studio alla piazza Martiri di Fossoli n. 30.
Innanzi a me dott.ssa Valentina Sassoli, notaio in Desio, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano,

sono presenti:

come parte venditrice:

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (millenovecentosessantasette), domiciliato per la carica a [REDACTED], che interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED], numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Monza e Brianza, codice fiscale e partita [REDACTED] in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [REDACTED] il cui verbale, per estratto da me notaio autenticato in data [REDACTED] [REDACTED] trovasi allegato sotto "A" all'atto a mio rogito in pari data Rep. 9 [REDACTED];

come parte acquirente:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), residente a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] e
- [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residente [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] [REDACTED]
coniugi in regime di separazione dei beni.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono quanto segue.

Premesso

- con atto autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 12 ottobre 2005 Rep. 87671, registrato a Desio 2 il 19 ottobre 2005 al n. 229 Serie 2V e trascritto a Milano 2 il 16 novembre 2005 ai n.ri 170781/86962, 170782/86963, 170783/86964 e 170785/86966, [REDACTED] è divenuta proprietaria in Comune di Limbiate (MI), alla via Corinna Bruni, delle aree distinte in Catasto Terreni con i map-pali 497, 498, 504, 505, 506, 507, 512, 514, 516 e 148 del foglio 35;

- dette aree erano ricomprese nell'ambito del Piano di Lottizzazione di via Corinna Bruni in Limbiate (Lotti n. 57, 8 e 54) e sono state oggetto della Convenzione di Lottizzazione di cui all'atto autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 21 settembre 2005 Rep. 87237, registrato a Desio 2 il 4 ottobre 2005 al n. 7215 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 5 ottobre 2005 ai n.ri 144896/74560 e 144897/74561;



- in adempimento delle obbligazioni assunte nella suddetta Convenzione, con il sopra citato atto autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 12 ottobre 2005 Rep. 87671, sono state cedute al Comune di Limbiate le aree destinate a standard e a sede stradale catastalmente individuate con i mappali 499 - 500 - 501 - 508 - 509 - 510 - 511 - 513 - 515 e 517 del foglio 35;

- a seguito del tipo frazionamento e mappale n. 793938/2009 approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data 28 luglio 2009, i mappali 497, 498, 504 e 506 del foglio 35 sono stati dapprima fusi nell'unico mappale 624 del foglio 35 della superficie di ha. 0.36.87 e contestualmente frazionati nei mappali derivati 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639 e 640 del foglio 35;

- sull'area ai mappali 638, 639 e 640 del foglio 35 [REDACTED] ha realizzato una villetta bifamiliare di 2 (due) piani fuori terra oltre ad un piano interrato, avente accesso diretto da via Corinna Bruni;

- sull'area ai mappali 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636 e 637 del foglio 35 [REDACTED] ha realizzato un complesso supercondominiale avente accesso pedonale e carraio da via Corinna Bruni, costituito da tre distinte palazzine, di cui due di 4 (quattro) piani fuori terra ed una di 3 (tre) piani fuori terra e da una villetta bifamiliare di 2 (due) piani fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito ad autorimesse e cantine, con circostanti porzioni di area pertinenziale adibite a giardino;

* il tutto in forza delle seguenti Denunce di Inizio Attività presentate al Comune di Limbiate:

a) D.I.A. n. 2006 D/320 presentata in data 4 agosto 2006;

b) D.I.A. n. 2007 D/258 presentata in data 18 luglio 2007;

c) D.I.A. n. 2009 D/253 presentata in data 6 agosto 2009;

- le porzioni di bifamiliare insistenti sui mappali 638, 639 e 640 del foglio 35 sono state denunciate all'Agenzia del Territorio di Milano con schede registrate in data 3 agosto 2009 Prot. n. MI0805013 e risultano attualmente censite nel Catasto dei Fabbricati al foglio 35 con i mappali:

* 638 subalterno 1 (uno) e 640 graffati;

* 638 subalterno 2 (due) e 639 graffati;

- le unità immobiliari costituenti il suddetto complesso supercondominiale sono state denunciate all'Agenzia del Territorio di Milano con schede registrate in data 3 agosto 2009 Prot. n. MI0805013 ed in data 29 ottobre 2009 Prot. n. MI0998857 e risultano attualmente censite nel Catasto dei Fabbricati al foglio 35 con i mappali:

Palazzina A

* 624 subalterno 8 (otto) e 637 graffati;

* 624 subalterno 9 (nove) e 636 graffati;

* 624 subalterno 10 (dieci) e 635 graffati;

* 624 subalterno 11 (undici) e 634 graffati;



* 624 subalterni dal 12 (dodici) al 15 (quindici) ambo compresi;

Palazzina B

* 624 subalterno 16 (sedici) e 630 graffati;
* 624 subalterno 17 (diciassette) e 629 graffati;
* 624 subalterno 18 (diciotto) e 628 graffati;
* 624 subalterni dal 19 (diciannove) al 22 (ventidue) ambo compresi;
* 624 subalterni 24 (ventiquattro), 25 (venticinque) e 701 (settecentouno);

Palazzina C

* 624 subalterno 26 (ventisei) e 627 graffati;
* 624 subalterno 27 (ventisette) e 626 graffati;
* 624 subalterno 28 (ventotto) e 625 graffati;
* 624 subalterni dal 29 (ventinove) al 35 (trentacinque) ambo compresi;

Villetta bifamiliare

* 631 subalterno 1 (uno) e 633 graffati;
* 631 subalterno 2 (due) e 632 graffati;

Corpo autorimesse interrato

* 624 subalterni dal 36 (trentasei) al 66 (sessantasei) ambo compresi;
* 631 subalterno 3 (tre);

fatta avvertenza che

* il mappale 624 subalterni 1 (uno), 2 (due), 4 (quattro) e 5 (cinque) individuano gli enti e spazi comuni a tutte le unità immobiliari costituenti il supercondominio;
* il mappale 624 subalterno 3 (tre) individua gli enti e spazi comuni alle sole unità immobiliari costituenti la Palazzina A;
* il mappale 624 subalterno 6 (sei) individua gli enti e spazi comuni alle sole unità immobiliari costituenti la Palazzina B;
* il mappale 624 subalterno 7 (sette) individua gli enti e spazi comuni alle sole unità immobiliari costituenti la Palazzina C;
* l'unità al mappale 624 subalterno 701 (settecentouno) deriva dalla variazione dell'originaria unità immobiliare al mappale 624 subalterno 23 (ventitre) per cambio di destinazione da abitazione ad ufficio (comunicazione di avvenuta variazione presentata al Comune di Limbiate in data 21 ottobre 2009);
* i mappali 505 e 507 del foglio 35 individuano porzione di strada privata di collegamento con via Corinna Bruni, comune a tutte le unità immobiliari costituenti il supercondominio e gravata dalle servitù infra citate, meglio individuata in colore giallo nell'estratto di mappa che trovasi allegato sotto "A" all'atto a mio rogito in data 17 novembre 2009 Rep. 9875/6846;
- i lavori di costruzione sono stati ultimati - dichiarazione di fine lavori presentata in data 6 ottobre 2009 - ed in data 2 aprile 2012 Prot. n. 8588 è stata rilasciata dal Comune di Limbiate la relativa dichiarazione di agibilità;



all'Agenzia del Territorio di Milano in data 3 agosto 2009 Prot. n. MI0805013 che, in copia fotostatica, approvate dalle parti, sottoscritte dalle stesse e da me Notaio, al presente atto si allegano sotto "A" e "B" e risultano censite nel Catasto dei Fabbricati con i seguenti dati:

Foglio 35 - mappali

638 sub. 2 cat. A/7 cl. 3 v. 6 Euro 619,75

639

624 sub. 64 cat. C/6 cl. 5 mq. 28 Euro 86,76

(mappali seicentotrentotto subalterno due e seicentotrentanove graffati della consistenza di vani sei e mappale seicentoventiquattro subalterno sessantaquattro della superficie di metri quadrati ventotto).

Coerenze in contorno da nord:

- della villetta per i piani terreno e primo con il giardino in corpo:

giardino al mappale 636, giardino al mappale 637, area comune al mappale 624 sub. 1, rampa di accesso alle autorimesse comune al mappale 624 sub. 2, mappali 500 e 499 (via Corinna Bruni), porzione di villetta al mappale 638 sub. 1, giardino al mappale 640;

- della villetta per il piano interrato e dell'autorimessa in corpo:

corsello di manovra comune al mappale 624 sub. 2, autorimesse al mappale 624 subb. 65 e 66, terrapieno, porzione di villetta al mappale 638 sub. 1, autorimessa al mappale 624 sub. 63.

La società venditrice, come sopra rappresentata, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, dichiara che le schede planimetriche depositate in Catasto e sopra allegate ed i relativi dati catastali sono conformi allo stato di fatto attuale.

All'autorimessa al mappale 624 sub. 64 compete, ai sensi dell'art. 1117 C.C., la proporzionale quota di comproprietà negli enti e spazi comuni dell'intero supercondominio, catastalmente individuati con il mappale 624 subb. 1, 2, 4 e 5 e con i mappali 505 e 507, in ragione di millesimi 3,83 (tre virgola ottantatre).

Nel tipo planimetrico che trovasi allegato sotto "C" all'atto a mio rogito in data 17 novembre 2009 Rep. 9875/6846 sono individuati:

- con il rispettivo numero di mappale e subalterno le unità immobiliari in contratto;
- in colore rosso gli enti e spazi comuni all'intero supercondominio al mappale 624 subb. 1, 2, 4 e 5;
- in colore giallo gli enti e spazi comuni alla sola Palazzina A al mappale 624 sub. 3 (tre);
- in colore azzurro gli enti e spazi comuni alla sola Palazzina B al mappale 624 sub. 6 (sei);
- in colore grigio gli enti e spazi comuni alla sola Palazzina C al mappale 624 sub. 7 (sette).



Prezzo

La compravendita è fatta ed accettata per il prezzo di Euro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) [REDACTED]
[REDACTED] di cui Euro 12.000,00 (diecimila virgola zero zero)

[REDACTED] riferiti al costo di costruzione dell'autorimessa.

Il rappresentante della società venditrice dichiara di aver ricevuto detta complessiva somma dalla parte acquirente con le modalità di pagamento di seguito indicate e della stessa rilascia finale quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, consapevoli delle responsabilità penali nelle quali possono incorrere in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto dall'articolo 35 comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarano:

a) che le modalità di pagamento del corrispettivo come sopra determinato, comprensivo dell'I.V.A., sono le seguenti:

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a mezzo di assegno bancario non trasferibile n. 003082813, tratto sulla Banca di [REDACTED]

[REDACTED] di Bovisio Masciago, in data 17 maggio 2012;

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario ordinato in data 7 [REDACTED] sulla [REDACTED]
[REDACTED] Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. - Filiale di [REDACTED]
[REDACTED] Bovisio Masciago, CRO 0057016501;

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario ordinato in data [REDACTED] luglio 2012 sulla Banca [REDACTED]
[REDACTED] Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. - Filiale di [REDACTED]
[REDACTED] Bovisio Masciago, CRO 62907479902;

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a mezzo di bonifico bancario ordinato in data [REDACTED] agosto 2012 sulla Banca [REDACTED]
[REDACTED] Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. - Filiale di [REDACTED]
[REDACTED] Bovisio Masciago, CRO 00576532501;

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) [REDACTED] mezzo di bonifico bancario ordinato in data 6 settembre 2012 sulla Banca [REDACTED]
[REDACTED] Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. - Filiale di [REDACTED]
[REDACTED] Bovisio Masciago, CRO 0057016501;

- Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) [REDACTED] mezzo di bonifico bancario ordinato in data 9 ottobre 2012 sulla Banca [REDACTED]
[REDACTED] Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. - Filiale di [REDACTED]
[REDACTED] Bovisio Masciago, CRO 0057016501;

- Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a mezzo di assegno circolare non trasferibile n. 4024028220-04, emesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Barlassina Soc. Coop. - Filiale di Bovisio Masciago, in data odierna;

- Euro 120,00 (centomiladuecenti virgola zero zero) a mezzo di assegno circolare non trasferibile n. 4024028220-04, e



zione dell'assemblea condominiale) ad effettuare, a proprie cura e spese, le opere necessarie all'ottenimento dell'agibilità dei suddetti locali.

Il tutto previo ottenimento delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali e con obbligo per gli stessi del totale ripristino, a proprie esclusive cura e spese, degli enti comuni del fabbricato eventualmente coinvolti dalle opere in oggetto.

5) I proprietari di unità immobiliari contigue sono sin da ora autorizzati (senza necessità di preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale) ad effettuare, a proprie esclusive cura e spese, le opere necessarie per la fusione e per il successivo eventuale frazionamento delle suddette porzioni in una o più unità immobiliari.

Il tutto previo ottenimento delle relative autorizzazioni da parte delle competenti autorità comunali e con obbligo per gli stessi del totale ripristino, a proprie esclusive cura e spese, degli enti comuni del fabbricato eventualmente coinvolti dalle opere in oggetto.

6) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che la porzione di strada privata ai mappali 505 e 507 del foglio 35, qui acquistata pro quota, è gravata da servitù di passo pedonale e carraio, nonché di posa e mantenimento di servizi tecnologici (linee elettriche, idriche, fognatura, gas, metano, ecc.) a favore delle confinanti proprietà ai mappali 502, 503, 609 (ex 478), 383 e 384 del foglio 35, servitù costituite in forza dei seguenti atti:

a) atto autenticato dal Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 12 ottobre 2005 Rep. 87671, i cui estremi sono sopra riportati;

b) atto autenticato dal Notaio Carlo Munafò di Saronno in data 15 aprile 2008 Rep. 14388/6069, registrato a Saronno il 21 febbraio 2008 al n. 1048 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il 22 febbraio 2008 ai n.ri 24450/13277.

Patti contrattuali

1) La compravendita è fatta ed accettata a corpo e le unità immobiliari che ne sono oggetto sono trasferite ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze e servitù attive e passive.

2) Il possesso è dato ed accettato oggi stesso con il presente atto e da oggi rendite ed oneri decorreranno a favore ed a carico della parte acquirente.

3) La parte acquirente prende atto che l'unità immobiliare ad uso autorimessa in contratto fa parte di un complesso condominiale ed in quanto tale è soggetta alle norme di legge sul condominio negli edifici di cui all'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

I rapporti tra i condomini e la gestione condominiale, le modalità di riparto delle spese comuni, gli obblighi, i doveri ed i diritti dei condomini sono, inoltre, ulteriormente disci-



plinati dal regolamento di condominio citato in premessa, che la parte acquirente si obbliga a rispettare.

4) La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce di essere piena ed esclusiva proprietaria delle unità immobiliari in oggetto e precisa che le stesse sono ad essa pervenute in forza del titolo citato in premessa; ne garantisce inoltre la libera disponibilità e la completa libertà da trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali ed ipoteche, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] a favore della B [REDACTED] [REDACTED], citata in premessa, dalla quale le unità immobiliari in contratto sono state svincolate in forza dell'atto a mio rogito in data odierna Rep. 12350/8901.

Il rappresentante della società venditrice presta pertanto la più ampia garanzia per l'evizione.

5) Il rappresentante della società venditrice dichiara che il complesso immobiliare di cui le unità immobiliari in contratto fanno parte è stato realizzato nella piena osservanza delle Denunce di Inizio Attività citate in premessa, delle norme edilizio-urbanistiche e dei diritti dei terzi.

6) Il rappresentante della società venditrice precisa che la destinazione urbanistica dell'area ai mappali 505 e 507 del foglio 35 risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Limbiate in data 10 aprile 2012 Prot. n. 9337 che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto "C", fatta avvertenza che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

7) Ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n. 122, il rappresentante della società venditrice dichiara di aver contratto con [REDACTED] [REDACTED], polizza di assicurazione decennale postuma in data [REDACTED] [REDACTED]).

8) Ai sensi delle Deliberazioni della Giunta Regionale della Lombardia n. 8/5018 del 26 giugno 2007 e n. 8/8745 del 22 dicembre 2008 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della Legge Regionale 11 dicembre 2006 n. 24, modificata ed integrata dalla Legge Regionale 26 giugno 2009 n. 10, si allega al presente atto sotto la lettera "D" l'attestato di certificazione energetica relativo all'immobile in contratto, redatto dall'Architetto Barbara Martinelli, iscritta all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Lombardia al n. 8268, debitamente vidimato dal Comune di Limbiate in data 9 ottobre 2009 n. 250/2009.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara espressamente che non esistono cause determinative della decadenza dell'idoneità dell'attestato in oggetto, quali previste dall'articolo 10.4 della Delibera n. 8/8745 sopra citata.

9) Ai sensi e per gli effetti del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, la società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la conformità degli impianti posti al servizio degli im-



mobili in oggetto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, dandosi atto che le relative dichiarazioni di conformità sono già state consegnate alla parte acquirente.

10) Le parti precisano che il trasferimento di cui al presente atto sconta l'imposta sul valore aggiunto, in quanto trattasi di cessione di fabbricato a destinazione residenziale, costruito dalla società venditrice ed i cui lavori sono stati ultimati da meno di 5 (cinque) anni.

11) La parte acquirente richiede le agevolazioni previste dall'art. 1 nota II-bis Tar. p. I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 ed a tal fine dichiara:

a) di essere residente nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

b) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) 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, dalla stessa o dal coniuge, con le agevolazioni di cui al citato D.P.R. o comunque con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa succedutesi nel tempo a partire dalla Legge 22 aprile 1982 n. 168.

La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza che in caso di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile in contratto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna ed in caso di mancato riacquisto di immobile da adibire a prima abitazione entro un anno dall'alienazione, sarà tenuta a pagare all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché una sanzione amministrativa pari al 30% (trenta per cento) della differenza medesima, oltre agli interessi di mora di cui all'art. 55 comma 4 del Testo Unico sull'imposta di registro.

12) La parte acquirente dichiara infine di voler usufruire della detrazione IRPEF prevista dalla Legge 27 dicembre 1997 n. 449 e dall'art. 1 comma 387 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296 e successive modificazioni ed integrazioni e pertanto di acquistare il vano di autorimessa in contratto come pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitazione pure oggetto di acquisto con il presente atto.

13) Spese, imposte e tasse del presente atto e quelle da esso dipendenti, sono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E



richiesto io notaio ricevo il presente atto, scritto con sistema meccanografico a mia cura da persona di mia fiducia, completato di mio pugno e da me letto ai comparenti i quali, a mia espressa richiesta, lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore dieci e trenta minuti. Consta di sette fogli scritti per ventiquattro facciate e parte della venticinquesima.

F.to

[REDACTED]

[REDACTED].

