

SERGIO LUONI
NOTAIO

GALLARATE
VIA MANZONI N.15
T 03311820240 F 03311820241

SESTO CALENDE
VIA DELL'OLMO N. 4
T 0331 073859 F 0331 076429

sluoni@notariato.it

Repertorio n. 24.259

Raccolta n. 12.191

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue il giorno venticinque del mese di luglio

In Gallarate, nel mio studio in via Manzoni n. 15.

Avanti a me dottor SERGIO LUONI, Notaio in Gallarate, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, alla presenza delle infrascritte testimoni a me note ed idonee come esse stesse confermano:

Il giorno 29 luglio 2022

sono comparsi i signori

- Parte Venditrice -

[Faded text describing the parties and the transaction details]

- Parte Acquirente -

[Faded text describing the acquisition and administrative details]

PDF Eraser Free

sociale.

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di redigere il presente atto al quale

PREMETTONO

a) che con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Paolo Mapelli di Cassano Magnago in data 13 maggio 2008 n. 5.621/3.586 di rep., registrato alla Agenzie delle Entrate di Gallarate il 14 maggio 2008 al numero 3189 Serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Varese, in data 16 maggio 2008 ai numeri 10778/6813,

condominiale, in Comune di Sesto Calende alla Via Sempione n. 21, di vetusta costruzione e fatiscente, denominato "Cascina Pra Vecchio", identificato nel Catasto Fabbricati, Sezione SE, foglio 18 (diciotto), mappale 707 (settecentosette) subalterni 1 (uno) e 2 (due), nonché terreni pertinenziali identificati al Catasto Terreni con il foglio logico 1 (uno), mappali 1980 (millenovecentoottanta), 8687 (ottomilaseicentoottasette), 8688 (ottomilaseicentoottantotto), 8689 (ottomilaseicentoottantanove), 8690 (ottomilaseicentonovanta), 8691 (ottomilaseicentonovantuno), 8692 (ottomilaseicentonovantadue) e 745 (settecentoquarantacinque);

b), ha stipulato con il Comune di Sesto Calende la Convenzione Urbanistica per adozione di piano di recupero con atto ricevuto dal Notaio Paolo Mapelli di Cassano Magnago in data 13 maggio 2008 n. 5.620/3.585 di rep., registrato all'Agenzia delle Entrate di Gallarate il 14 maggio 2008 al numero 3188 Serie 1T e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Varese, in data 16 maggio 2008 ai numeri 10777/6812;

c) a seguito di pratica catastale per demolizione totale del fabbricato preesistente presentata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Varese Territorio, Servizi Catastali in data 13 settembre 2013 n. 45466.1/2013 (protocollo n. VA0147118), ha edificato un nuovo fabbricato a seguito delle seguenti autorizzazioni tutte rilasciate dal Comune di Sesto Calende:

* Denuncia di Inizio Attività presentata in data 31 luglio 2007 protocollo 20183, n. 251 Anno 2007, per ristrutturazione edilizia, ampliamento pertinenze, urbanizzazione e recupero sottotetto di edificio di inizio '900 oggetto di piano di recupero il tutto con la creazione di 32 (trentadue) alloggi, 52 (cinquantadue) box, sottotetti non abitabili, parco e nuovi accessi e parcheggi esterni;

* Denuncia di Inizio Attività presentata in data 10 marzo 2010 protocollo n. 6189, n. 32 Anno 2010 per opere demolizione tre muri perimetrali;

* Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20 luglio 2012 protocollo n. 20000, n. 66 Anno 2012, per fognatura;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 6 settembre 2012 protocollo n. 23704, n. 84 Anno 2012 per varianti con opere di manutenzione straordinaria riguardanti modifiche interne al piano interrato, modifiche al dimensionamento degli impianti solare e fotovoltaico, apertura di finestre "velux" sul tetto;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata in data 30 gennaio

2014 protocollo n. 2496, n. 7 Anno 2014, terza variante in corso d'opera riguardante interventi sui prospetti dell'edificio, interventi sistematici nell'area di pertinenza, progettazione piscina condominiale, centrale termica, pompa di calore, serbatoio GPL, adeguamento cabina elettrica ENEL (foglio 17, mappale 9142 sub. 509) in corso di costruzione;

* Permesso di Costruire rilasciato in data 12 marzo 2014 protocollo n. 6756 n. 26 Anno 2014;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (S.C.I.A.) presentata in data 23 giugno 2014 protocollo n. 15198, n. 66 Anno 2014, quarta variante in corso d'opera riguardante l'ampliamento al piano interrato con la realizzazione di nuove cantine; diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo; realizzazione di balconi sui fronti nord est e ovest e ampliamento di balcone esistente al piano secondo interno alla corte;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (SCIA) n. PE/2018/62 presentata in data 16 luglio 2018 per recupero sottotetto con chiusura del procedimento emesso in data 11 dicembre 2018;

* Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (SCIA) n. PE/2016/50 presentata in data 31 agosto 2018 per recupero sottotetto con chiusura del procedimento emesso in data 13 settembre 2018;

d) che a seguito della demolizione di cui sopra, il vecchio mappale 707 subalterni 1 e 2 e' stato soppresso ed il nuovo complesso immobiliare denominato "Cascina Pra' Vecchio", con accesso dalla Via Sempione n. 21, e' stato censito con il foglio 17 (diciassette), mappale 9142 (novemilacentoquarantadue) subalterni da 501 (cinquecentouno) a 587 (cinquecentottantasette) ambo compresi, precisandosi che i subalterni dal 501 (cinquecentouno) al 509 (cinquecentonove) ambo compresi costituiscono beni comuni non censibili (rampe, cortile, vani scala, pianerottoli ecc.) oltre subb. 596 e 597;

e) che in previsione dell'attuazione del progetto di cui sopra, e' stato predisposto il Regolamento di Condominio del complesso immobiliare che, con le relative tabelle millesimali di ripartizione delle spese e le planimetrie, e' allegato sotto la lettera "A" all'atto in data 12 marzo 2015 rep. 7280/3884 a rogito notale Cesare Gattoni di Milano, Trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 23 marzo 2015 ai nn. 3645/2507;

PREMESSO ULTERIORMENTE CHE:

f) la s... non... uati al Catasto fabbricati con il mappale 9142 sub. 509 l'appartamento. Il mappale 9142 sub. 612 la cantina, mappale 9142 sub. 546 l'...

g) Sono

PDF Eraser Free

h) essendo gli immobili oggetto del preliminare non completamente ultimati, mancando di finiture interne, ed altresì non essendo completamente ultimato il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili stessi, tant'è che, tra l'altro devono essere realizzati i lavori di urbanizzazione di cui alla convenzione stipulata dalla società venditrice con il Comune di Sesto Calende con atto ricevuto dal Notaio Paolo Mapelli di Cassano Magnago, in data 13 maggio 2008, rep.n.5620/3585 registrato a Gallarate il 14 maggio 2008 al n.3188 serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 16 maggio 2008 ai nn.10777/6812 e "immobile e' sprovvisto di agibilità", e

...

... E STIPULANO QUANTO SEGUE

... denominato "Cascina Pra' Vecchio", con accesso dalla Via Sempione n. 57 (via n.21),

a) appartamento ad uso abitazione composto da soggiorno-pranzo-cucina, disimpegno, camera, wc e balcone al piano primo. **Le parti danno atto che l'appartamento e le relative pertinenze sono idonei all'utilizzo abitativo in quanto solo mancanti di alcune finiture interne e che sono in corso di ultimazione i lavori sulle parti comuni;**

b) vano di cantina al piano interrato;

c) box al piano interrato,

il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del predetto Comune, in ditta alla parte venditrice, come segue:

CATASTO FABBRICATI

Sezione SE, foglio 17 (diciassette)

mappale 9142 sub. 566, Via Sempione, p. 1, categoria A/2, classe 5, vani 2,5,

PDF Eraser Free

rendita catastale euro 361,52 superficie catastale 51, totale escluse aree scoperte mq. 50

mappale 9142 sub. 612, Via Sempione n. SNC, p. S1, categoria C/2, classe 4, mq. 3, rendita catastale euro 4,65 superficie catastale 4

mappale 9142 sub. 546, Via Sempione, p. S1, categoria C/6, classe 7, mq. 18, rendita catastale euro 67,86 superficie catastale 19

Coerenze:

- dell'appartamento: enti comuni, unita' di cui al sub. 567, prospetto su unita' di cui al sub. 554, unita' di cui al sub. 565,

- della cantina: ente comune, unita' di cui al sub. 611, ente comune, unita' di cui al sub. 688,

- del box: ente comune, unita' di cui al sub. 545, terrapieno e unita' di cui al sub. 547.

Salvo altri e come meglio in fatto.

Dette unita' immobiliari in contratto sono graficamente raffigurate nelle 3 (tre) planimetrie catastali depositate in catasto che previa sottoscrizione dei componenti, delle testimoni e di me Notaio si allegano al presente atto **sotto le lettere "B", "C"**

come alle

Alle porzioni immobiliari, oggetto del presente contratto, competono le proporzionali quote di comproprietà, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sulle parti comuni del complesso immobiliare, così come risultano dalle Tabelle Millesimali, allegate al Regolamento di Condominio in premessa citato.

Per l'individuazione e la consistenza delle suddette parti comuni le parti fanno riferimento agli elaborati planimetrici allegati al suddetto Regolamento di Condominio.

Le parti danno atto che in base al detto regolamento di condominio all'appartamento al mappale 9142 sub. 566 segue il diritto di utilizzo esclusivo del posto auto esterno identificato con il n. 14 nella planimetria allegata al detto regolamento di condominio.

così

Al sensi dell'art. 35, comma 22 del decreto legge ...
nella legge n. 248/2006, le parti, da me Notaio ammonite a' sensi degli art. 3070

PDF Eraser Free

DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti
dichiarano quanto segue:

CAUSOLE DELLA VENDITA

- 1 -

I beni si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e servitu'.

Le parti danno atto che gli immobili oggetto di questo atto sono mancanti di finiture interne, dell'ascensore e delle caldaie comuni e pertanto sara' onere dell'acquirente provvedere al completamento degli immobili in contratto il tutto a sua cura e spese, perche' di cio' si e' tenuto conto nella determinazione del prezzo.

Sara' peraltro onere di parte acquirente presentare al Comune di Sesto Calende la relativa SCIA per la richiesta di agibilita'.

- 2 -

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della Convenzione stipulata tra la societa' venditrice ed il Comune di Sesto Calende meglio citata in premessa ed a tal proposito dichiara di ben conoscere ed accettare le servitu' (di acquedotto e di fognatura) di cui all'articolo 7 della citata Convenzione.

Con riferimento agli obblighi portati dalla predetta convenzione, la parte acquirente si assume l'obbligo del loro eventuale integrale adempimento, obbligandosi comunque a tenere indenne la parte venditrice da eventuali oneri o esborsi che le autorita' competenti avessero mai a richiedere in dipendenza di quanto da essa convenzione previsto perche' di cio' si e' tenuto conto nelle condizioni transattive della vendita.

F. VIGNAROLI

Si da' atto che nel Regolamento di Condominio, come sopra allegato, all'articolo 2 punto e) vengono individuate le aree comuni destinate a parcheggio ed all'articolo 19 punto f) vengono individuati dal predetto Regolamento i posti auto assegnati in uso esclusivo ai condomini.

- 3 -

La parte acquirente viene immessa con oggi nel possesso e godimento degli immobili in contratto, la cui consegna e' avvenuta nello stato in cui si trovano con gli accessori e le pertinenze, per tutte le conseguenze utili ed on-

di

... di imposte e di spese condominiali, privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievole e diritti pregiudizievole di terzi in genere ad eccezione

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, parte venditrice, come rappresentata, dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sotto la sua personale responsabilit , ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 di detto D.P.R., da me preventivamente ammonita sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, che le opere di costruzione relative al fabbricato di cui le unita' immobiliari fanno parte sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Parte venditrice, come rappresentata, garantisce inoltre che non sono state apportate modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni amministrative, ad eccezione dei seguenti provvedimenti edilizi tutti rilasciati dal Comune di Sesto Calende:

- Denuncia di Inizio Attivit  presentata in data 31 luglio 2007 protocollo 20183, n. 251 anno 2007, per ristrutturazione edilizia, ampliamento pertinenze, urbanizzazione e recupero sottotetto di edificio di inizio '900 oggetto di piano di recupero il tutto con la creazione di 32 (trentadue) alloggi, 52 (cinquantadue) box, sottotetti non abitabili, parco e nuovi accessi e parcheggi esterni;
- Denuncia di Inizio Attivit  presentata in data 10 marzo 2010 protocollo n. 6189, n. 32 Anno 2010 per opere demolizione tre muri perimetrali;
- Denuncia di Inizio Attivit  presentata in data 20 luglio 2012 protocollo n. 20000, n. 66 Anno 2012, per fognatura;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attivit  (S.C.I.A.) presentata in data 6 settembre 2012 protocollo n. 23704, n. 84 Anno 2012 per varianti con opere di manutenzione straordinaria riguardanti modifiche interne al piano interrato, modifiche al dimensionamento degli impianti solare e fotovoltaico, apertura di finestre "velux" sul tetto;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (S.C.I.A.) presentata in data 30 gennaio 2014 protocollo n. 2496, n. 7 Anno 2014, terza variante in corso d'opera riguardante interventi sui prospetti dell'edificio, interventi sistematici nell'area di pertinenza, progettazione piscina condominiale, centrale termica, pompa di calore, serbatoio GPL, adeguamento cabina elettrica ENEL (foglio 17, mappale 9142 sub. 509) in corso di costruzione;
- Permesso di Costruire rilasciato in data 12 marzo 2014 protocollo n. 6756 n. 26 Anno 2014;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (S.C.I.A.) presentata in data 23 giugno 2014 protocollo n. 15198, n. 66 Anno 2014, quarta variante in corso d'opera riguardante l'ampliamento al piano interrato con la realizzazione di nuove cantine; diversa distribuzione degli spazi interni ai piani terra, primo e secondo; realizzazione di balconi sui fronti nord est e ovest e ampliamento di balcone esistente al piano secondo interno alla corte;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (SCIA) n. PE/2018/62 presentata in data 16 luglio 2018 per recupero sottotetto con chiusura del procedimento emesso in data 11 dicembre 2018.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' (SCIA) n. PE/2016/50 presentata in data 31 agosto 2018 per recupero sottotetto con chiusura del procedimento emesso in data 13 settembre 2018.

Parte venditrice, come rappresentata, garantisce che le opere di cui sopra sono state eseguite in conformita' ai provvedimenti edilizi sopra citati e garantisce che non sono state apportate altre modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni amministrative.

Le parti danno atto che gli immobili in contratto sono privi del certificato di agibilita'.
Le parti danno atto che la societa' venditrice non presta alcuna garanzia in ordine all'ottenimento del predetto certificato, dal momento che di cio' si e' tenuto conto anche nelle condizioni della vendita, come autorizzata dal Giudice Delegato.
Pertanto sara' onere degli acquirenti, ciascuno per quanto di propria spettanza, espletare tutte le pratiche e fare tutto quanto necessario ed opportuno anche a livello di opere per l'ottenimento del suddetto certificato di agibilita', provvedendo se del caso anche al pagamento di eventuali oneri supplementivi, mantenendo indenne la parte venditrice da qualsiasi onere, spese o responsabilita'.

- 6 -

Ai sensi del D.Lgs. 311/2006, integrato con le disposizioni di cui alla D.G.R. 5018/2007 e successive modifiche ed integrazioni della Regione Lombardia, al presente atto si allega sotto la lettera "E" copia conforme ad originale dell'attestato di prestazione energetica n. 1212000024722 riguardante l'immobile ad uso abitativo oggetto del presente atto.

Parte venditrice, da me Notaio ammonita ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, attesta che successivamente alla data di registrazione nel Catasto Energetico non si sono verificate cause determinative delle decadenze dell'idoneita' dell'attestato di prestazione energetica previste all'art.10.4 del D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8745, nonche' dall'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/2005.

La parte venditrice fa constare che ciascuna autorimessa e cantina in contratto e' priva degli impianti termici.

PDF Eraser Free

Parte acquirente, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile oggetto di questo atto.

Parte venditrice precisa, e ciascuna parte acquirente prende atto, che gli impianti di cui all'art. 1 del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 posti a servizio dell'unità immobiliare compravenduta potrebbero non essere conformi alla normativa applicabile in materia di sicurezza. A tal proposito le parti contraenti riconoscono che il trasferimento dei beni oggetto del presente atto ed il prezzo pattuito e sopra indicato sono stati convenuti in base all'attuale stato di fatto degli impianti, che parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, esonerando parte venditrice dal prestare ogni garanzia. Le parti di comune accordo rinunciano espressamente all'allegazione della dichiarazione di conformità ovvero della dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 7, comma 6, del sopra citato Decreto Ministeriale.

•

n



PDF Eraser Free

