

AUTORITÀ SARCANA
VIA NERI

Numero 34278 del Repertorio Notarile -----

Numero 13619 progressivo dell'atto -----

----- V E N D I T A -----

----- ***** -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemiladieci ed alli diciassette di giugno in

Genova Via Rossetti civico due -----

Avanti di me Dottor ROSETTA GESSAGA Notaio, iscritto nel
ruolo dei Distretti notarili riuniti di Genova e Chiavari,
residente in Genova -----

----- Sono comparsi -----

Per una parte il Signor: -----

_____ nato a Genova il _____

domiciliato presso la infraindicata Società -----

il quale agisce nel presente atto nella sua qualità di

Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, in

rappresentanza della "EDILIZIA VAL DI MAGRA SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Genova, Via R.

Ceccardi 1/11, col capitale di euro 20.000,00, iscritta nel

Registro Imprese della Camera di Commercio di Genova e

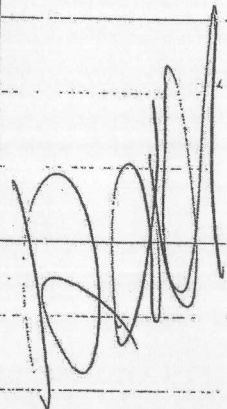
titolare del codice fiscale numero 01488770999 (REA 413171),

munito dei necessari poteri a quanto infra in forza di

deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 1

agosto 2008, che, per estratto autentico, si allega al

presente atto sotto la lettera "A", omessane mia lettura per



E per l'altra parte il Signor: -----	
nato a ----- il -----	24572, registrato a Sarzana il 24 maggio 2002 al n. 594 e
domiciliato presso la infraindicata Società -----	trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
il quale agisce nel presente atto nella sua qualità -----	Sarzana in data 5 giugno 2002 ai numeri 2141/1590 e
Amministratore Unico e, come tale, in rappresentanza del -----	successivo atto modificativo ed integrativo a rogito del
"CEMEDILE S.r.l.", con sede in Genova, Via R. Ceccardi 1/1 -----	Notaio Luigi Pucci di Sarzana in data 29 aprile 2008,
col capitale di euro 99.900,00, iscritta nel Registro Impre -----	repertorio numero 137076, registrato a Sarzana il 30 aprile
della Camera di Commercio di Genova e titolare del codi -----	2008 al n. 1651 e trascritto alla Conservatoria dei Registri
fiscale numero 00911890101 (REA 228962), munito dei necessa -----	Immobiliari di Sarzana in data 30 aprile 2008 ai numeri
poteri a quanto infra -----	1651/1118, il Comune di Sarzana e il soggetto attuatore
Detti Signori Componenti, della cui identità personale -----	sottoscrivevano convenzione in attuazione al piano
Notaro sono certo -----	particolareggiato di iniziativa privata di cui alla scheda
----- PREMESSO -----	progetto N. 18 del PRG vigente -----
a) che la "EDILIZIA VAL DI MAGRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' -----	c) che con scrittura privata in data 20 luglio 2005,
LIMITATA" con atto a rogito del Notaio Piermaurizio Priori -----	repertorio numero 1082, anche più sotto citata, la "EDILIZIA
Genova in data 2 febbraio 2005, repertorio numero 3881 -----	VAL DI MAGRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed il
registrato a Genova il 9 febbraio 2005 al n. 904 e trascritt -----	Comune di Sarzana sottoscrivevano una convenzione per "la
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana -----	gestione del parcheggio privato ad uso pubblico in Via L.
data 12 febbraio 2005 ai numeri 610/392, 611/393 e 612/39 -----	Neri" -----
ha acquistato, tra altri beni, un appezzamento di terren -----	d) che sul suddetto terreno la "EDILIZIA VAL DI MAGRA
	SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" ha realizzato

per le quali è stata presentata la relativa "fine lavori"	oggetto del presente atto, costituita da numero
suddetto Comune in data 2 luglio 2008 protocollo al N. 21752	centocinquantesette posti auto, di cui settantotto al piano
e) che a seguito di regolare denuncia di accatastamento:	primo interrato e settantanove al piano secondo interrato ----
Catasto Fabbricati di Sarzana, presso l'Agenzia	----- TUTTO CIO' PREMESSO -----
Territorio di La Spezia in data 18 luglio 2008 prot. N.	----- CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE: -----
133563 e successiva denuncia di variazione per frazionamento	La "EDILIZIA VAL DI MAGRA SOCIETA' A RESPONSABILITA'
e fusione in data 16 dicembre 2008 prot. N. 241431, le unità	LIMITATA", come sopra rappresentata, vende con ogni garanzia
immobiliari costituenti l'autorimessa hanno assunto il numero	di legge alla "CEMEDILE S.R.L.", che, in persona di cui
di mappa 335 del foglio 44 subalterni da 1 a 52 compresi (con	sopra, accetta ed acquista: -----
esclusione dei subalterni 1 e 11 che risultano soppressi))	le seguenti unità immobiliari site in Comune di Sarzana
con avvertenza che il sub 51 si riferisce ad area urbana	(Provincia di La Spezia), facenti parte dell'autorimessa
posta al piano terra, che i subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e	interrata posta in Via Luigi Neri, denominata "Sarzana Park",
28 si riferiscono a beni comuni non censibili, e precisamente	di cui in premessa, e precisamente: -----
il sub 2 si riferisce allo scivolo di accesso	la porzione della suddetta autorimessa costituita da
all'autorimessa, i subalterni 3 e 4 si riferiscono al vano	numero centocinquantesette posti auto ad uso pubblico, di cui
scale e al vano ascensore, i subalterni 5 e 28 agli spazi	settantotto posti auto situati al piano primo interrato e
comuni di manovra, rispettivamente al primo piano interrato	settantanove posti auto situati al piano secondo interrato,
ed al secondo piano interrato, i subalterni 6 e 7 alle rampe	nonchè dalla copertura destinata a giardino di suo pubblico
di accesso carrabile, mentre il sub 8 si riferisce a locale	il tutto confinante: la porzione posta al piano primo
tecnico ad uso dell'autorimessa a rotazione e dei servizi	interrato con area di manovra individuata con il sub 5 e da

<p>Scaduti i sessanta anni di gestione la Società dovrà cedere gratuitamente al Comune la proprietà della parte del parcheggio destinata ad uso pubblico cessandone la gestione --</p> <p>Con gli stessi tempi e le stesse condizioni spetta al Comune corrispondenti opzioni per l'acquisto trasferimento e la gestione dell'area superficiale di copertura del parcheggio interrato" -----</p> <p>Salvi migliori confini e più precise indicazioni, descrizione ed estremi di catasto delle sudscritte unità immobiliari, che vengono vendute ed acquistate nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui attualmente si trovano, con ogni relativo diritto reale, servitù attive e passive, fissi ed infissi, pertinenze e dipendenze, passi e accessi, con dichiarazione della parte compratrice di averle visitate e trovate di suo gradimento e di accettarle senza eccezioni o riserve, anche per quanto riguarda le parti condominiali -----</p> <p>La vendita comprende la proporzionale proprietà su tutti i locali, spazi, impianti e servizi che sono specificati di proprietà condominiale nel regolamento di</p>	<p>- foglio 44 mappale 335 sub 27 cat. D/8 rend. cat. eur. 2.364,00 (il primo piano interrato) -----</p> <p>- foglio 44 mappale 335 sub 50 cat. D/8 rend. cat. eur. 2.400,00 (il secondo piano interrato) -----</p> <p>- foglio 44 mappale 335 sub. 51 cat. F/1 l'area di copertura destinata a giardino -----</p> <p>La Società Venditrice rende noto alla Società Compratrice, che ne prende atto, che la gestione della suddetta porzione di autorimessa ad uso pubblico è disciplinata dalla Convenzione stipulata tra la suddetta "EDILIZIA VAL DI MAGRA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" ed il COMUNE DI SARZANA mediante la scrittura privata in data 20 luglio 2005, repertorio numero 1082 di cui in premessa, la quale prevede in particolare all'art. 7 quanto segue: -----</p> <p>"Entro i primi sessanta anni di gestione da parte della Società, il Comune potrà esercitare un diritto di opzione per l'acquisto della quota parte proprietà del parcheggio interrato destinato al pubblico nonchè per il subentro nella gestione, anche attraverso un'impresa terza, eventualmente</p>
--	---

regolamento di condominio che, privo delle tabelle millesimali di riparto proprietà e spese, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del Notaio Luca Di Pietro di Ortonovo in data 9 dicembre 2008, repertorio numero 10762, registrato a Sarzana il 29 dicembre 2008 al N. 5082 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana in data 30 dicembre 2008 ai numeri 5482/3700	irregolarità edilizie di alcun tipo, nè sono stati eseguiti abusi che richiedessero procedimenti di sanatoria ai sensi della legge numero 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, di ciò tenendone indenne la parte compratrice -
Relativamente a tale regolamento di condominio la parte compratrice:	- che gli impianti esistenti sono conformi alla vigente normativa
a) dichiara di averne presa esatta conoscenza e di approvarlo ed accettarlo in ogni sua parte, riconoscendone la natura contrattuale, vincolante per tutti i condomini, e considerandone le statuizioni, ove è il caso, anche quali vere e proprie costituzioni di servitù ed oneri reali	- che quanto oggetto del presente atto non ricade nella previsione dell'articolo 6 comma 1 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 N. 192, modificato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 N. 311, in quanto nel fabbricato di cui è parte quanto compravenduto non esistono impianti di riscaldamento o di condizionamento o comunque, impianti e dispositivi tecnologici per i quali si ponga un problema di rendimento e/o di risparmio energetico
b) dichiara ancora di obbligarsi a farlo accettare dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo	La Società Venditrice rende noto alle Società Compratrice che in data 11 luglio 2008 è stata presentata al Comune di Sarzana la richiesta di agibilità relativa alle unità immobiliari in oggetto, e che conseguentemente, essendo trascorsi ad oggi, senza interruzione, i termini di legge, deve ritenersi tale richiesta approvata per silenzio assenso;

a) è franco e libero da debiti, liti, gravami, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca a favore della Banca Popolare di Novara Società per Azioni, iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sarzana in data 10 aprile 2007 ai numeri 1530/311, ipoteca ristretta dalle unità immobiliari in oggetto con atto autenticato nella firma da me Notaio in data odierna, repertorio numero 34276 in corso di registrazione e di annotamento

b) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà in forza di quanto indicato nelle premesse

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita di euro duemilionisettecentocinquantamila (eur 2.750.000,00), oltre ad I.V.A.

Prezzo che la Società venditrice dichiara e riconosce avere ricevuto dalla Società compratrice, alla quale rilascia ampi e finale quietanza di saldo

Le parti dichiarano quindi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, rese edotti da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni

compratrice, si riserva il diritto di apportare agli enti immobiliari costituenti il complesso, anche se di proprietà condominiale, le modificazioni (non pregiudizievoli per gli enti oggetto del presente atto) che a suo giudizio riterrà opportune per la migliore utilizzazione del complesso medesimo o delle unità immobiliari rimaste di sua titolarità e ciò finchè non le avrà tutte vendute, senza obbligo di corrispondere indennità o compensi di sorta al condominio o a singoli condomini

La Società venditrice si riserva inoltre, con il pieno consenso della parte compratrice, anche dopo aver esaurito le vendite degli immobili del complesso, la facoltà di stipulare con Enti Pubblici tutte quelle convenzioni ovvero atti di asservimento, di precisazione di confini o di definizione di servitù attive e passive, che si dovessero rendere necessari in relazione alle vigenti norme edilizie o per il completamento della procedura urbanistica in oggetto; a tal fine la parte compratrice conferisce alla Società venditrice, anche nel suo interesse, mandato irrevocabile per la stipulazione di

200.000,00 ciascuno e N. 6100067458 - 04 dell'importo di euro
100.000,00 tutti emessi dalla Banca Carige S.p.A. in data
odierna e per espressa delega della società venditrice
intestati a "Banca Popolare di Novara SPA"
- per euro 2.800.000,00 mediante compensazione di crediti
che alla data odierna la Società Compratrice vanta nei
confronti della Società Venditrice, e risultanti:
* da scheda contabile della Cemedile S.r.l. al 31 dicembre
2009, per euro 2.359.995,58, che previa vidimazione in calce
delle Parti e di me Notaro, si allega al presente atto sotto
la lettera "B"
* da scheda contabile della Cemedile S.r.l. per fatture
emesse, al netto di I.V.A., il 26 marzo 2010, per euro
218.131,67, che previa vidimazione in calce delle Parti e di
me Notaro, si allega al presente atto sotto la lettera "C"
* dall'imponibile delle fatture numeri 96, 97 e 98 emesse da
Cemedile S.r.l. il 15 giugno 2010 (per ritenute a garanzia a
tutto il 31 dicembre 2009) per euro 60.540,57, fatture che
previa vidimazione in calce delle Parti e di me Notaro, si
allegano al presente atto sotto la lettera "D"

euro 101.099,32 risultante dal bilancio della società al 31
dicembre 2009 per complessivi euro 402.132,14
b) di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la
conclusione del presente contratto
Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca legale che potesse
nascere dal presente atto, con ampia manleva da
responsabilità per il competente Conservatore dei Registri
Immobiliari
Le spese relative al presente atto e conseguenti sono a
carico della Società Compratrice
La presente vendita è soggetta ad I.V.A.
E richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, che ho
letto ai Signori Componenti che lo approvano e meco lo
sottoscrivono alle ore dodici e quindici minuti
Consta di quattro fogli bollati, scritti a mia cura da
persona di mia fiducia ed in parte da me su tredici facciate
e parte della quattordicesima
Firmato all'originale: