

COMPRAVENDITA

L'anno 2006 (duemilasei) addì quindici del mese di dicembre in Genova, V. Fieschi 21.

Tra i sottoscritti:

Per la parte venditrice:

con sede in Genova (GE), Via Fieschi n. 2/23, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Genova R.E.A. numero capitale sociale di Euro società di nazionalità italiana e costituita in Italia, in questo atto rappresentata dagli unici soci e membri del Consiglio di Amministrazione, signori:

REGISTRATO
UFFICIO DELLE ENTRATE
GENOVA

Il 09/01/2007
AL N. 229
SERIE 1T
ESATTI EURO

entrambi domiciliati in (), , mun-
niti di sufficienti poteri a quanto infra in forza dello sta-
tuto sociale;

Per la parte acquirente:

e
con sede in Genova ove sopra, iscrizione al Registro
Imprese di Genova e numero di codice fiscale: a
quanto infra autorizzata in forza del vigente statuto sociale.

premesse:

1) che con atto a rogito Notaio -
in data Repertorio numero Raccolta
numero , registrato a Genova l in data al
n. , trascritto ivi in data 16 marzo 2006 ai numeri
, la società ha acqui-
stato dai signori

interi piani primo e secondo sottostrada del palazzo sito in
Comune di Genova, distinto con il civico numero 2 (due) di Via
Fieschi, aventi accesso carrabile dal civico numero 74 rosso
(settantaquattro rosso) di Via alla Porta degli Archi, con di-
stacco di pertinenza di circa metri quadrati 50 (cinquanta),
avente accesso dalla detta Via alla Porta degli Archi, posto
sul lato est della casa segnata con il civico numero 2 (due)
di Via Fieschi;

2) che la società ha realizzato,
negli immobili di cui sopra un'"autorimessa" suddivisa in bo-
xes, posti auto e posti moto secondo il progetto che si allega
al presente atto sotto la lettera "A", ed a tal fine:

- in data ha presentata Denuncia di Inizio Atti-
vità, Prot. n. successive varianti in corso d'o-
pera in data Prot. n. ed in data



- in data _____ ha presentato tale progetto ai Vigili del Fuoco, _____ per il rilascio dei relativi permessi;

- il Ministero dell'Interno - Dipartimento dei Vigili del Fuoco - Direzione Regionale Liguria - ha concesso la deroga richiesta come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio prevenzione incendi in data _____

- che la società _____ si impegna a sue totali cura e spese, a presentare presso gli Enti competenti la comunicazione di fine lavori relativa a quanto in oggetto;

- ha appaltato i relativi lavori alla società _____

e numero di iscrizione al registro imprese di Genova _____ capitale sociale Euro _____

3) che con atto autentificato dal _____ di Genova _____ repertorio numero _____ registrato a Genova l il _____ al n. _____ ed ivi trascritto il _____ al r.p.n. _____ la società _____

_____ ha promesso di vendere alla _____ che, in persona del suo legale rappresentante, ha accettato ed acquistato per sé e/o per persona fisica o giuridica che si è riservata di nominare al momento della stipula del contratto definitivo traslativo della proprietà, tra l'altro, il box e il posto auto oggetto del presente atto facenti parte dell'"autorimessa" di cui sopra;

4) che è ora intenzione di _____ e _____ dare esecuzione agli impegni di cui al sopra citato contratto preliminare, convenendosi comunque che quanto riportato in questo contratto prevalga e deroghi, per le eventuali divergenze, con quanto riportato nel suddetto contratto preliminare; tanto premesso come parte dispositiva e sostanziale del presente atto, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

OGGETTO

1.1 La società ' _____, in persona di cui sopra, vende, con tutte le garanzie di legge, ivi compresa l'evizione, alla società _____ che, in persona di cui sopra, accetta ed acquista, i seguenti immobili siti in Comune di Genova, facenti parte dell'"autorimessa" di cui alle lettere 1) e 2) delle premesse, avente accesso carrabile dal civico numero 74 rosso (settanta-quattro rosso) di Via alla Porta degli Archi, e precisamente:

a) - box posto al piano primo sottostrada, segnato con il numero TRE, della consistenza catastale di 35 (trentacinque) metri quadrati, fornito delle utenze di luce elettrica e munito di serranda elettrica con telecomando, raffigurato con colore azzurro nella planimetria di progetto come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A", dalla quale risultano an-



che i confini di quanto in oggetto, le pertinenze esclusive dell'immobile stesso e le parti condominiali.

1.2 L'immobile sopradescritto è censito al Catasto Urbano come segue:

Comune di: Genova

Sezione GEA Foglio 97

Mappale 409 subalterno 41 (quarantuno) Via Alla Porta degli Archi n. 74R interno 3 - Piano S1 Zona 1 Categoria C/6 Classe 11 - Mq 35 R.C. Euro 495,80 a seguito di denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Genova in data _____ e numero n. _____ in data _____ e precedentemente censito, unitamente a maggior porzione, con il mappale _____ e con i mappali _____ dello stesso foglio

b) - il posto auto esterno scoperto, posto al piano strada, segnato con la lettera "B" della superficie catastale di mq. 10 (dieci), raffigurato con colore giallo nella planimetria di progetto come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A", dalla quale risultano anche i confini di quanto in oggetto, le pertinenze esclusive dell'immobile stesso e le parti condominiali.

1.2 bis L'immobile sopradescritto è censito al Catasto Urbano come segue:

Comune di: Genova

Sezione GEA Foglio 97 Mappale 408 subalterno 5 (cinque) Via Alla Porta degli Archi n. 74R interno B - Piano T Zona 1 Categoria C/6 Classe 3 Mq 10 R.C. Euro 40,90 a seguito di denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati di Genova in data 28 novembre 2006 numero 63359.1/2006 e numero n. 63974.1/2006 in data 30 novembre 2006, e precedentemente censito, unitamente a maggior porzione, con il mappale 408 Sub. 1 e con i mappali 409 Sub. 30 e 32 dello stesso foglio 97.

1.3 Salvo altri, migliori, più precisi e odierni confini, indicazioni e dati catastali.

ARTICOLO 2

CARATTERISTICHE DELLA COSTRUZIONE - SERVITU' - COMPROPRIETA' - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2.1 Quanto in contratto è venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, completo dei lavori di cui al capitolato allegato sotto la lettera "B" al precitato atto autentificato dal _____ in data 27 giugno 2006, repertorio numero _____ noto e gradito alla parte acquirente, senza che ciò costituisca limitazione alle garanzie di legge, a corpo e non a misura, con tutti gli inerenti diritti, servitù attive e passive, pertinenze, passi ed accessi, proprietà proporzionali ed accessorie tutte, ed in particolare con la proporzionale proprietà dell'alloggio del portiere posto al piano primo e composto di tre vani e gabi-



netto, e con le servitù condominiali esistenti.

2.2 La parte venditrice dichiara che esiste, a favore dell'"autorimessa" in oggetto, servitù di passo carrabile sulla piazzetta/marciapiede esterno che collega la Via Porta D'Archi alla rampa di accesso all'"autorimessa", per una larghezza costante di almeno due metri e mezzo, e, per la stessa larghezza, sulla rampa di accesso alla detta "autorimessa".

2.3 La parte acquirente sarà tenuta all'osservanza, per sé, suoi eredi e/o aventi causa, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1139 e 1107 C.C.:

2.3.a) del regolamento di condominio del caseggiato, di cui l'immobile in oggetto è parte, regolamento che è stato allegato all'atto a rogito del _____ in data _____ registrato, trascritto a Genova in data _____ ai numeri _____

2.3.b) del Regolamento d'uso dell'"autorimessa", con le relative tabelle millesimali per la ripartizione delle spese, che è stato allegato sotto la lettera "B" all'atto autenticato nelle firme dal _____ di Genova in data _____ repertorio n. _____ in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini.

ARTICOLO 3

GARANZIE E PROVENIENZA

3.1 Dichiara e garantisce la parte venditrice:

3.1.a) che quanto trasferito:

3.1.a.1) è franco e libero da ipoteche, trascrizioni di pregiudizio, debiti privilegiati o meno e liti, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali di terzi, che comunque possano diminuirne il pieno godimento o la libera disponibilità, da prelazioni, comprese quelle derivanti da rapporti di locazione ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392/1978 ed ai sensi dell'art. 3, 1° comma lettera g), della legge n. 431/1998, nonchè da vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali adottato con decreto legislativo del 22 gennaio 2004 n. 42, dandosi atto che per l'ipoteca iscritta a Genova in data 16 marzo 2006 al numero 3182, è stato prestato l'assenso alla cancellazione, da quanto in oggetto, con atto autenticato dal _____ in data 8 novembre 2006, repertorio numero _____ registrato a Genova l' _____ al numero _____, in corso di annotamento a cura dello stesso Notaio;

3.1.a.2) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità in forza dell'atto a rogito _____

_____ Repertorio numero _____ Raccolta numero _____ citato in premessa; al quale atto le parti fanno espresso riferimento per le anteriori provenienze e per quanto altro in esso contenuto;

3.1.b) di essere in regola nel pagamento di qualsiasi onere condominiale, sia di ordinaria sia di straordinaria amministrazione, deliberato o comunque dovuto, e di qualunque impo-



sta, tassa e tributo afferente a quanto in oggetto, impegnandosi a corrispondere tutto quanto eventualmente dovuto fino ad oggi, anche se accertato od iscritto a ruolo in epoca successiva al presente contratto.

ARTICOLO 4

PREZZO - VALORE

4.1 Dichiarano le parti che la presente vendita è convenuta per il prezzo di Euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) oltre IVA al 10%(dieci per cento) pari ad Euro 17.000,00 (diciassettemila virgola zero zero) e così per complessivi Euro 187.000,00 (centoottantasettemila virgola zero zero) per il box numero tre descritto sub. a) ed Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) oltre IVA al 10%(dieci per cento) pari ad Euro 1.500,00 (millecinquecento virgola zero zero) e così per complessivi Euro 16.500,00 (sedecimilacinquecento virgola zero zero) per il posto auto lettera B descritto sub. b) e sotto la loro personale responsabilità, consapevoli delle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci, ai sensi delle leggi vigenti ed in particolare dal D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, artt. 3, 48 e 76, dichiarano, ai sensi dell'articolo 35, comma 22 del Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2006, convertito con legge 4 agosto 2006 n. 248:

4.1.a) che di detto prezzo complessivo pari ad Euro 203.500,00 (duecentotremilacinquecento virgola zero zero) comprensivo di IVA è stato pagato come segue:

- l'importo di Euro 187.000,00 (centoottantasettemila virgola zero zero) comprensivo di IVA imputabile al box numero tre descritto sub. a) viene interamente pagato oggi con il ricavato del mutuo che la parte acquirente contrarrà con la Banca Sella s.p.a. con atto in data odierna ed a questo immediatamente successivo e quindi a mezzo di assegni circolari non trasferibili o con ordine di disposizione irrevocabile che la stessa parte acquirente disporrà su detta banca a favore della parte venditrice.

La concessione del mutuo di cui sopra ed il relativo documento contabile bancario concernente l'addebito del prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice, costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.

- L'importo di Euro 16.500,00 (sedecimilacinquecento virgola zero zero) comprensivo di IVA imputabile al posto auto lettera B descritto sub. b) è stato pagato:

- quanto ad Euro 5.250,00 (cinquemiladuecentocinquanta virgola zero zero) con parte dell'assegno circolare "non trasferibile" emesso il 23 giugno 2006 dalla Banca Sella spa n. 7810011761-06 versato alla parte venditrice in occasione del contratto preliminare in data 27 giugno 2006 sopra citato;

- quanto ad Euro 11.250,00 (undecimiladuecentocinquanta virgo-



la zero zero) vengono pagati oggi mediante assegno bancario non trasferibile tratto in data odierna su Monte dei Paschi di Siena filiale di Genova numero 0702726443-03;

4.1.b) di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore immobiliare.

4.2 La parte venditrice rilascia ampia e finale quietanza a saldo del prezzo alla parte acquirente, con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale, che potesse comunque nascere da quest'atto.

ARTICOLO 5

EFFETTI

5.1 L'immissione in possesso dell'immobile in oggetto avviene con il perfezionamento del presente atto.

5.2 Le parti stabiliscono che tutti gli effetti utili ed onerosi derivanti dal presente atto abbiano a decorrere dal perfezionamento del presente atto.

ARTICOLO 6

URBANISTICA

6.1 La parte venditrice, sotto la sua personale responsabilità, consapevole delle sanzioni penali previste per dichiarazioni mendaci, ai sensi delle leggi vigenti ed in particolare dal D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, artt. 3, 48 e 76, ai fini delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, dichiara e garantisce che:

6.1.a) le opere relative alla costruzione della casa, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, vennero iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, che la casa stessa venne dichiarata abitabile con decreto del Sindaco del Comune di Genova in data 10 ottobre 1950 numero 1815;

6.1.b) per la realizzazione dell'"autorimessa" è stato seguito l'iter urbanistico indicato nelle premesse;

6.1.c) l'immobile in oggetto è conforme alle norme urbanistiche vigenti ed idoneo alla sua attuale destinazione secondo le norme stesse;

6.1.d) l'"autorimessa" ha tutte le caratteristiche per il rilascio del certificato di prevenzione incendi dei Vigili del Fuoco e della agibilità, che la procedura per il rilascio degli stessi è in corso e che verrà portata a termine a sua cura, spese e responsabilità.

6.2 Le parti danno atto che il Notaio autenticante non ha effettuato ispezioni o verifiche sul posto relative all'immobile in oggetto.

ARTICOLO 7

ASSICURAZIONE DEI LAVORI DI TRASFORMAZIONE

7.1 La parte venditrice, ai sensi dell'articolo 4 del citato Decreto Legislativo del 20 giugno 2005 n. 122, si obbliga a consegnare, al momento dell'ultimazione dei lavori, alla parte acquirente, fotocopia della polizza assicurativa indennitaria decennale, a beneficio della parte acquirente stessa, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei



danni materiali e diretti all'immobile, compresi danni a terzi, cui la stessa parte venditrice sia tenuta ai sensi dell'articolo 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del presente atto.

ARTICOLO 8

DICHIARAZIONI TRIBUTARIE

8.1 La parte venditrice, in persona di cui sopra, dichiara che il presente atto ha ad oggetto la vendita di un immobile facente parte di fabbricato su cui l'impresa venditrice ha eseguito, a mezzo di imprese appaltatrici, interventi di recupero ex articolo 31 lettera d) della Legge 5 agosto 1978 numero 457, e che dal termine di detti interventi, non sono ancora decorsi quattro anni, e conseguentemente, chiede che il presente atto sia assoggettato alle imposte fisse di registro, catastale e di trascrizione, trattandosi di cessione soggetta ad IVA nell'ambito di un piano di recupero di iniziativa privata come la parte venditrice dichiara.

ARTICOLO 9

SPESE - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

9.1 Le spese e imposte del presente atto sono convenute a carico della parte acquirente.

9.2 Le parti, preso atto dell'informativa ricevuta ai sensi del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati in relazione al presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto.

REPERTORIO

Raccolta N.

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari, dichiaro e certifico che i signori:

e

_____ - Consigliere e Presidente
del Consiglio di amministrazione della
con sede in Genova ove sopra;

amministratore unico e legale rappresentante della
con sede in Genova ove sopra,
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate ai sensi degli articoli 46 e seguenti del citato DPR, hanno reso la



sopra estesa dichiarazione ai sensi dell'art. 76 D.P.R.
445/2000 relativamente alle menzioni urbanistiche ed hanno
sottoscritto la medesima e l'atto che precede, anche nei
margini dei fogli intermedi, alla mia presenza e vista.

Genova, quindici dicembre duemilasei.

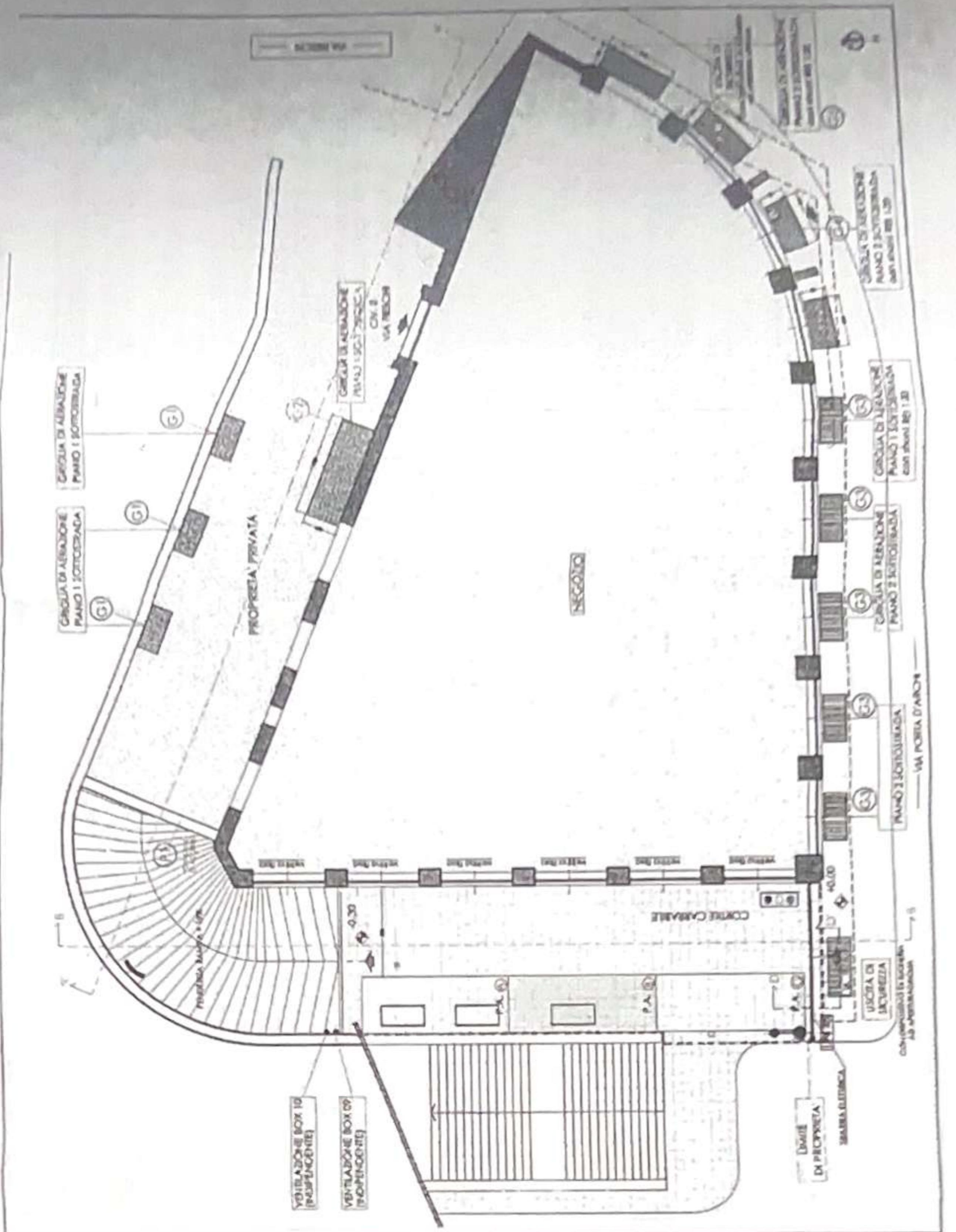
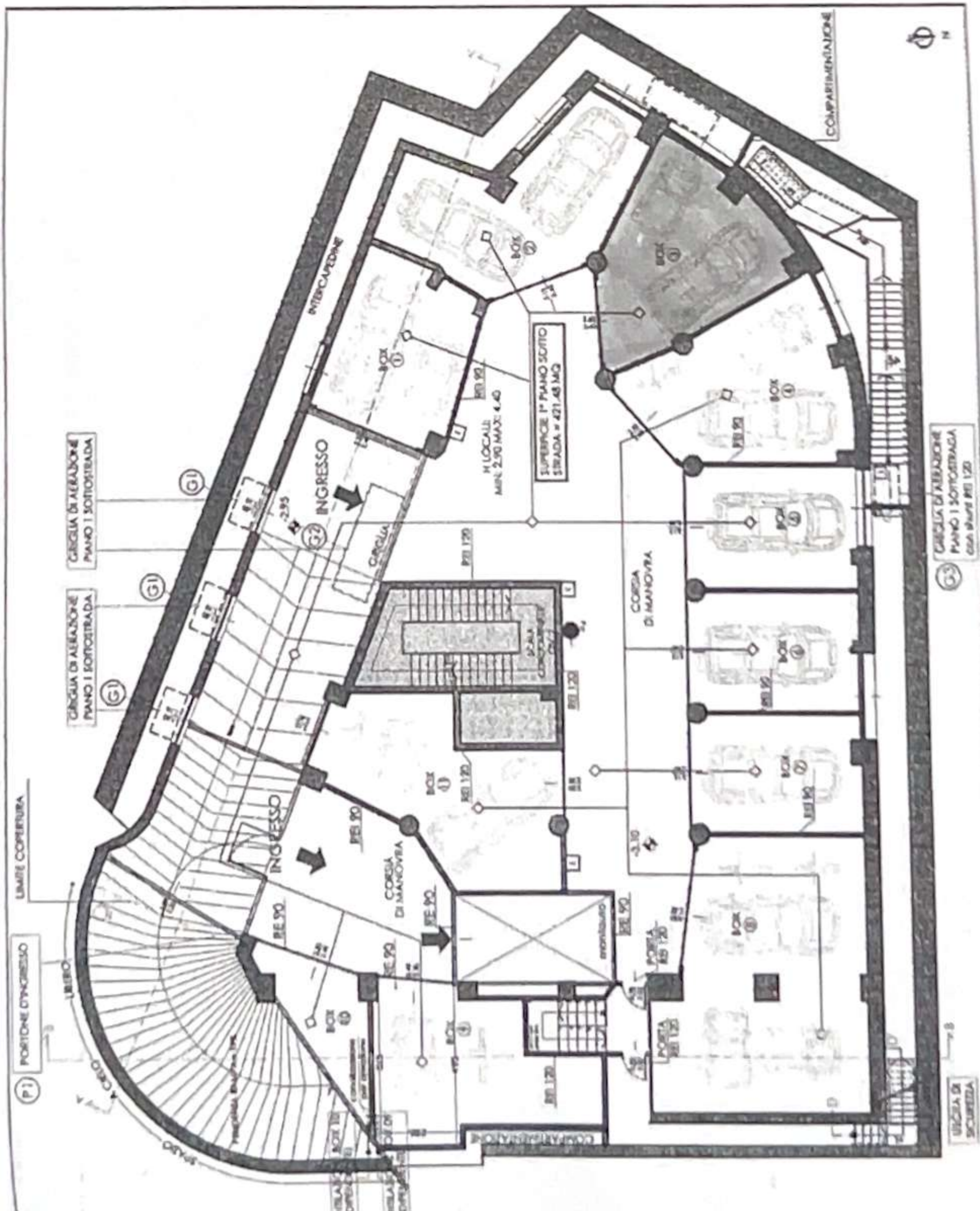
F.to Dott.



Certifico io sottoscritto, Dottor . Notario in Rapallo,
che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale
su supporto analogico.
Rapallo, 12/11/2024

ALLEGATO A ALL'ATTO N. 92269/16/193

781



Muller
RE
Antonio Rulli

Certifico io sottoscritto, Dottor . Notario in Rapallo,
che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale
su supporto analogico.
Rapallo, 12/11/2024