

TRIBUNALE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

G.D.: Dott. Andrea Balba

R.F. 81/2020



Procedura Fallimentare : 



Oggetto: Relazione tecnico estimativa afferente beni immobili siti in Comune di Genova, Via  
Antonio Pellegrini 8

ATTO DI PROVENIENZA



N. 13.944 di Repertorio

N. 5.338 di Raccolta

Dr. Barbara Pastorelli  
Notaio

-----COMPRAVENDITA-----

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

L'anno duemilanove, il giorno ventinove del mese di ottobre in  
Genova, piazza delle Americhe civico numero uno, in una sala  
dell'Agenzia numero trentanove della [REDACTED]

REGISTRATO A GENOVA  
UFFICIO REGISTRO

DATA 3.11.2009

Davanti a me Dottoressa [REDACTED] Notaio in Genova

N° 8743 Serie IT

iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e

€ 504,00

Chiavari, -----

-----sono comparsi:-----

-----per la PARTE VENDITRICE il signor-----

[REDACTED], do-  
miciliato per la carica presso la sede sociale, -----

il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto

non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere delegato

della Spettabile -----

[REDACTED], con sede in Ge-

nova (GE), via Roma n. 11/2, capitale sociale di Euro

10.000,00 (diecimila virgola zero zero), Codice Fiscale e nu-

mero di Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera

di Commercio di Genova: [REDACTED]

munito dei necessari poteri a quanto infra in forza di delibe-

ra del Consiglio di Amministrazione della predetta società in

data 20 ottobre 2009, quale delibera, per estratto certificato

conforme da me Notaio in data odierna Numero 13943 di Repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti;-----

-----per la PARTE ACQUIRENTE i signori-----

-----e-----

-----

entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale,----

i quali dichiarano di agire e di intervenire nel presente atto

non in proprio, ma quali unici componenti del Consiglio di Am-

ministrazione, nella rispettiva qualità di Presidente ed Ammi-

nistratore delegato, della Spettabile:-----

----- con sede in Genova (GE), via Giuseppe Ma-

caggi n. 23/3, capitale sociale di Euro 10.710,00 (diecimila-

settecentodieci virgola zero zero), C-----

Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Com-

mercio di Genova: -----

muniti dei necessari poteri a quanto infra in forza del vigen-

te Statuto sociale.-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi chiedono di ricevere il presente atto ai fini del

quale-----

-----premettono che-----

1) in data 4 agosto 2005 con atto ricevuto dal Notaio France-

sco Bonini di Ronco Scrivia Numero 45118 di Repertorio, regi-

strato a Genova il 4 agosto 2005 al numero 6888 e trascritto a

Genova in data 5 agosto 2005 al R.P.N. 23865, la Spettabile

[REDACTED] ha acquistato

dalla Spettabile [REDACTED], con sede in Genova, i se-

guenti immobili siti in Comune di Genova, delegazione di Sam-

pierdarena, località Campasso:-----

"a) porzione di un complesso edilizio distinto con il civico

numero OTTO di via Antonio Pellegrini, segnata con i numeri

interni UNO e DUE, costituita dall'intero piano primo, compo-

sta da locali ad uso ufficio e magazzino-deposito, con annessi

due piccoli vani al piano terreno ed un vano al piano ammezza-

to; con annessa, quale pertinenza una porzione di cortile al

piano terreno, della superficie di circa metri quadrati 220

(duecentoventi), gravata da servitù di passo a favore della

restante parte dell'edificio.-----

Nel complesso a confini:-----

- il corpo scala, che collega l'ingresso al piano terreno con

la copertura: ad est con il Mappale 631 del Foglio 38 del Ca-

tasto Terreni (cortile), a sud con locali annessi al vano sca-

la stesso, ad ovest e nord con locali di proprietà del Banco

di Novara od aventi causa;-----

- il cortile: ad est con il Mappale 636 del Foglio 38, a sud

con via Pellegrini, ad ovest con edificio censito con il Map-

pale 460, ed a nord con distacco-terrapieno;-----

- il vano al piano terreno ed il vano al piano ammezzato an-

nessi al vano scala: ad est con cortile, a sud con civici numeri 10 e 12 rossi di via Pellegrini, a nord con vano scala;--

- il piano primo: ad est con cortile, a sud con distacco, ad ovest con cortile, a nord con distacco-terrapieno, sopra con la copertura, sotto con i civici numeri 10 e 12 rossi di via Pellegrini".-----

Dette unità immobiliari risultavano censite all'Agenzia del Territorio di Genova con i seguenti dati:-----

. Catasto dei Fabbricati Sezione SAM Foglio 38 Mappale 727 subalterno 5 Zona censuaria 3 Categoria C/3 Classe 4 Metri Quadri 366 Rendita Catastale euro 2.388,10 (l'interno 1);-----

. Catasto dei Fabbricati Sezione SAM Foglio 38 Mappale 727 subalterno 6 Zona censuaria 3 Categoria C/3 Classe 4 Metri Quadri 355 Rendita Catastale euro 2.303,81 (l'interno 2);-----

. Catasto Terreni Sezione 4 Foglio 38 Mappale 631 Ente Urbano di are 02 centiare 20 (la parte di cortile annessa);-----

"b) porzione del predetto complesso edilizio distinto con il civico numero OTTO di via Antonio Pellegrini, segnata con i civici numeri DIECI ROSSO e DODICI ROSSO di via Antonio Pellegrini, costituita da un ampio magazzino disposto su due piani, terreno ed ammezzato, di circa metri quadrati 1.305 (milletrecentocinque), con annesse aree di pertinenza adibite a cortili, della superficie complessiva di circa metri quadrati 123

(centoventitre), nel complesso a confini: distacco sui giardini per due lati, muri perimetrali verso cortile sopra descritto

to alla lettera a), via Spaventa; sopra con il civico numero

8".-----

Detta unità immobiliare risultava censita al Catasto dei Fab-

bricati di Genova alla Sezione SAM Foglio 38 Mappale 727 sub-

alterno 4 Zona censuaria 3 Categoria D/7 Rendita Catastale Eu-

ro 10.500,00, con graffati i Mappali 728, 729 e 730;-----

2) in data 20 dicembre 2006 il Comune di Genova, con Provvedi-

mento numero 861, ha rilasciato alla predetta "██████████

██████████ il "Permesso di costruire

per ristrutturazione edilizia e realizzazione di parcheggio

nell'edificio sito in via A. Pellegrini civico 8 - Centro

Ovest", acquistato con l'atto di cui sopra al n. 1);-----

3) in data 12 luglio 2007 tra la Spettabile "██████████ - Società

a Responsabilità Limitata" e la Spettabile ██████████

è stato sottoscritto Contratto di Appalto in forza del quale

alla ██████████ (appaltatrice) è stato affidato dalla

██████████ - Società a Responsabilità Limitata" (committente)

l'incarico di eseguire tutte le opere occorrenti per la ri-

strutturazione edilizia del caseggiato predetto, oltre alla

realizzazione dell'autorimessa;-----

4) il corrispettivo dovuto dalla ██████████ - Società a

Responsabilità Limitata" alla "██████████ per il Con-

tratto di Appalto predetto è stato convenuto in complessivi

euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila virgola zero zero),

oltre I.V.A.;-----

5) in data 19 maggio 2008 tra la Spettabile [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e la Spettabile [REDACTED] è stato sottoscritto Contratto Preliminare di compravendita in forza del quale la [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" ha promesso in vendita alla [REDACTED] che ha promesso di acquistare, gli immobili oggetto del presente atto, meglio infra descritti;-----

6) il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi euro 350.400,00 (trecentocinquantamilaquattrocento virgola zero zero), oltre I.V.A.;-----

7) all'articolo 4 del precitato contratto preliminare di compravendita le Spettabili [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e [REDACTED] hanno convenuto che, del predetto prezzo di euro 350.400,00 (trecentocinquantamilaquattrocento virgola zero zero), oltre I.V.A. - con aliquota al 10 % (dieci per cento) - almeno euro 330.000,00 (trecentotrentamila virgola zero zero), oltre I.V.A. . - con aliquota al 10 % (dieci per cento) - sarebbero stati pagati, a titolo di acconto prezzo, dal promissario acquirente mediante ritenute sul corrispettivo dei lavori eseguiti e da eseguire nell'ambito del contratto di appalto di cui sopra;-----

8) le somme sino ad oggi corrisposte dalla [REDACTED] alla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" con il predetto sistema delle ritenute ammontano ad euro 334.455,52 (trecentotrentaquattromilaquattrocentocinquantacinque virgola

cinquantadue), a titolo di acconto prezzo, e ad euro 33.445,54

(trentatremilaquattrocentoquarantacinque virgola cinquanta-  
quattro), a titolo di imposta I.V.A.-----

Tutto ciò premesso e confermato, da formare parte integrante e  
sostanziale del presente atto, detti comparenti-----

-----convengono e stipulano quanto segue:-----

-----1)-----

La Spettabile [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata",  
come sopra rappresentata, vende, con tutte le garanzie di leg-  
ge, alla Spettabile [REDACTED] che, come sopra rappre-

sentata, accetta ed acquista, i seguenti immobili siti in Co-  
mune di Genova, delegazione di Sampierdarena, località Campas-  
so, nella casa di via Antonio Pellegrini civico numero OTTO -  
attualmente composta di un piano terreno adibito ad autorimes-  
sa, per un totale di 27 (ventisette) posti auto, di cui 24

(ventiquattro) coperti e divisi in boxes e 3 (tre) esterni a  
raso, un piano primo composto di 13 (tredici) appartamenti ed  
un piano secondo composto di 10 (dieci) appartamenti tutti  
sviluppati su due livelli per consentire l'accesso alle  
terrazze di copertura - e precisamente:-----

A) appartamento posto al piano primo, segnato con il numero  
interno TRE, composto di cinque e mezzo vani catastali, con  
annessi 2 (due) locali di sgombero al piano primo ammezzato,  
nel complesso a confini: appartamento segnato con il subalter-  
no 53, vano scale, muro perimetrale su via Antonio Pellegrini.

Al Catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SAM Foglio 38 Particella 1484 subalterno 52 Zona censuaria 3 Categoria A/3

Classe 3 vani 5,5 Rendita Catastale euro 511,29,-----

dati assunti in seguito a "Frazionamento e Fusione" del 17 giugno 2009 n. 18303.1/2009 (Protocollo n. GE0219574).-----

Detto appartamento viene trasferito con il diritto di uso esclusivo e perpetuo sulla porzione del corridoio di accesso all'appartamento medesimo evidenziata in colore giallo nella planimetria in scala 1:200 (uno a duecento) che si allega al presente atto sotto la lettera "B" - omessa la lettura da parte di me Notaio delle parti in essa scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti - quale porzione risulta censita, unitamente a maggior consistenza, al Catasto dei Fabbricati di Genova alla Sezione SAM con il Foglio 38 Particella 1484 subalterno 43;-----

B) autorimessa posta al piano terreno, segnata con il numero UNO, della consistenza catastale di 18 (diciotto) metri quadrati, confinante con subalterno 46 per due lati, corsia interna di manovra (sub 47) ed autorimessa subalterno 16 per l'altro lato.-----

Al Catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SAM Foglio 38 Particella 1484 subalterno 15 Zona censuaria 3 Categoria C/6

Classe 3 Metri Quadri 18 Rendita Catastale euro 158,97,-----

dati assunti in seguito a "Frazionamento e Fusione" del 17 giugno 2009 n. 18303.1/2009 (Protocollo n. GE0219574);-----

(2) autorimessa posta al piano terreno, segnata con il numero DUE, della consistenza catastale di 17 (diciassette) metri quadrati, confinante con autorimessa segnata con il subalterno 15, corsia interna di manovra (sub. 47), autorimessa subalterno 17.-----

Al Catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SAM Foglio 38 Particella 1484 subalterno 16 Zona censuaria 3 Categoria C/6 Classe 3 Metri Quadri 17 Rendita Catastale euro 150,13,-----  
dati assunti in seguito a "Frazionamento e Fusione" del 17 giugno 2009 n. 18303.1/2009 (Protocollo n. GE0219574).-----  
Salvi migliori confini, indicazioni e dati di catasto, l'errore o l'omissione di alcuno dei quali non potrà mai invalidare il presente atto.-----

-----2)-----

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, noto e gradito alla Parte Acquirente, a corpo, e non a misura, libero da persone e cose, con gli infissi, semifissi ed impianti esistenti, con ogni pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitù attive e passive, se e come esistono, con ogni inerente e proporzionale diritto di comproprietà condominiale su tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, consuetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato in oggetto.-----

La Parte Venditrice manleva la Parte Acquirente da evizioni e

molestie.-----

La parte acquirente si impegna ad osservare ed a far osservare dai suoi aventi causa il Regolamento di Condominio della casa predetta predisposto dalla Società venditrice con valore contrattuale, quale Regolamento, composto di 21 (ventuno) pagine e di 6 (sei) articoli, con le unite Tabella "A" (Proprietà generali), Tabella "B" (Parti comuni esterne), Tabella "C" (Ripartizione spese scale e corridoi) e Tabella "D" (Ascensore), si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti.-----

La Parte venditrice fa constare, e la Parte acquirente ne prende atto, che in data 29 luglio 2009 con atto ricevuto da me Notaio Numero 13847 di Repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 3, in data 5 agosto 2009 al numero 6776 Serie 1 T, trascritto a Genova il 6 agosto 2009 al R.P.N. 18196, la Spettabile ████████ - Società a Responsabilità Limitata" ha asservito, ai sensi dell'art. 51 del P.U.C. di Genova, quale area di parcheggio con vincolo permanente di destinazione d'uso a servizio dell'edificio in oggetto, l'area graficamente rappresentata e contornata in rosso nella planimetria ivi allegata sotto la lettera "A", composta di tre posti auto esterni, 24 (ventiquattro) autorimesse coperte e due

corsie di manovra interne, censita al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SAM, con il Foglio 38, Particella 1484 subalterni

da 15 a 41 compresi, e subalterni 47 e 48.-----

-----3)-----

La parte venditrice dichiara e garantisce che gli immobili in  
oggetto:-----

a) sono liberi da diritti di prelazione a terzi comunque spettanti, debiti, liti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da gravami qualsiasi, ad eccezione:-----

- dell'ipoteca iscritta a Genova in data 10 ottobre 2007 al R.P.N. 11927, assentita di cancellazione dall'appartamento e dalle autorimesse oggetto del presente atto con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione da me Notaio in data 28 ottobre 2009 Autentica numero 13938 di Repertorio, non ancora registrata perchè nei termini.-----

A tale proposito la parte venditrice si impegna, a sue esclusive cura e spese e nel più breve tempo possibile, a fare annotare di parziale cancellazione la predetta formalità presso la competente Agenzia del Territorio, Sezione Pubblicità Immobiliare, tenendo indenne la parte acquirente da qualsiasi onere o spesa;-----

- degli obblighi contenuti nell'atto di asservimento sopra richiamato;-----

b) sono liberi da spese di amministrazione, imposte e tasse, tributi e contributi di qualsiasi genere, riferentisi al periodo sino ad oggi compreso e che comunque restano a carico della Parte Venditrice anche se fossero conosciuti o resi noti

successivamente;-----

c) sono di sua piena ed esclusiva proprietà per avere acquistato il complesso edilizio, dalla ristrutturazione del quale sono derivate le unità immobiliari con il presente atto compravendute, in forza di atto ricevuto dal predetto Notaio Francesco Bonini in data 4 agosto 2005 Numero 45118 di Repertorio, citato in premessa.-----

All'atto in oggetto le parti fanno espresso riferimento per le anteriori provenienze e per quant'altro possa occorrere.-----

-----4)-----

Le parti dichiarano che il prezzo di questa vendita è di complessivi euro 350.400,00 (trecentocinquantamilaquattrocento virgola zero zero), oltre I.V.A. con aliquota del 10% (dieci per cento), pari ad euro 35.040,00 (trentacinquemilaquaranta virgola zero zero).-----

Previo richiamo da parte di me Notaio alla responsabilità penale di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di rilascio di dichiarazioni mendaci e di falsità in atti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del medesimo D.P.R. 445/2000, [REDACTED]

Consigliere delegato della "[REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata", [REDACTED], rispettivamente

Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore

delegato della [REDACTED] consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione

amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o

mendace indicazione dei dati di cui infra, dichiarano:-----

- di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la conclusione  
del presente contratto;-----

- che, del prezzo della presente compravendita, quale sopra  
riportato:-----

. euro 110.777,83 (centodiecimilasettecentosettantasette vir-  
gola ottantatre), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari  
ad euro 11.077,78 (undicimilasettantasette virgola settantot-  
to), sono stati pagati dalla "██████████" alla "██████████"

Società a Responsabilità Limitata", come specificato in pre-  
messa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti  
dalla stessa "██████████" nell'ambito del contratto di  
appalto sottoscritto con la ██████████ - Società a Responsabilità  
Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto  
sopra risulta dalla Fattura n. 1/2008 del 17 giugno 2008 emes-  
sa dalla ██████████ - Società a Responsabilità Limitata" e dalla  
corrispondente fattura n. 39 del 17 giugno 2008 emessa dalla  
"██████████");-----

. euro 68.834,24 (sessantottomilaottocentotrentaquattro virgo-  
la ventiquattro), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari  
ad euro 6.883,42 (seimilaottocentoottantatre virgola quaranta-  
due), sono stati pagati dalla ██████████ alla ██████████

- Società a Responsabilità Limitata", come specificato in pre-  
messa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti

dalla stessa "██████████" nell'ambito del contratto di appalto sottoscritto con la "██████████ - Società a Responsabilità Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto sopra risulta dalla Fattura n. 2/2008 del 31 luglio 2008 emessa dalla "██████████ - Società a Responsabilità Limitata" e dalla corrispondente fattura n. 48 del 4 agosto 2008 emessa dalla "██████████");-----  
euro 65.332,83 (sessantacinquemilatrecentotrentadue virgola ottantatre), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari ad euro 6.533,28 (seimilacinquecentotrentatre virgola ventotto), sono stati pagati dalla "██████████" alla "██████████ - Società a Responsabilità Limitata", come specificato in premessa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti dalla stessa "██████████" nell'ambito del contratto di appalto sottoscritto con la "██████████ - Società a Responsabilità Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto sopra risulta dalla Fattura n. 3/2008 del 7 novembre 2008 emessa dalla "██████████ - Società a Responsabilità Limitata" e dalla corrispondente fattura n. 65 del 7 novembre 2008 emessa dalla "██████████");-----  
euro 89.510,62 (ottantanovemilacinquecentodieci virgola sessantadue), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari ad euro 8.951,06 (ottomilanovecentocinquantuno virgola zero sei), sono stati pagati dalla "██████████" alla "██████████ - Società a Responsabilità Limitata", come specificato in premessa

sa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti

dalla stessa [REDACTED] nell'ambito del contratto di

appalto sottoscritto con la [REDACTED] - Società a Responsabilità

Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto

sopra risulta dalla Fattura n. 1/2009 del 31 agosto 2009 emes-

sa dalla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e dalla

corrispondente fattura n. 56 dell'1 settembre 2009 emessa dal-

la [REDACTED];-----

. euro 15.944,48 (quindicimilanovecentoquarantaquattro virgola

quarantotto), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari ad

euro 1.594,45 (millecinquecentonovantaquattro virgola quaran-

tacinque), verranno pagati dalla [REDACTED] alla

[REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" senza maggiora-

zione alcuna per interessi a mezzo utilizzo del netto ricavo

di parte del mutuo bancario che in data odierna con atto a mio

rogito immediatamente successivo alla presente compravendita

la parte acquirente contrarrà con la spettabile Banca Carige

SPA, da svincolarsi nei tempi tecnici bancari.-----

Alla conclusione di detto atto di mutuo, parte acquirente ri-

lascerà alla suddetta Banca disposizione irrevocabile di paga-

mento a favore della parte venditrice per l'importo di euro

15.944,48 (quindicimilanovecentoquarantaquattro virgola qua-

rantotto), oltre IVA per l'importo di euro 1.594,45 (millecin-

quecentonovantaquattro virgola quarantacinque), corrispondente

al saldo prezzo della presente compravendita.-----

Stante quanto sopra pattuito in ordine alle modalità di paga-

mento del prezzo, la parte venditrice rilascia alla parte ac-

quirente quietanza per la somma già ricevuta di euro

334.455,52 (trecentotrentaquattromilaquattrocentocinquantacin-

que virgola cinquantadue), oltre IVA per l'importo di euro

33.445,54 (trentatremilaquattrocentoquarantacinque virgola

cinquantaquattro).-----

Quanto alla residua somma di euro 15.944,48 (quindicimilanove-

centoquarantaquattro virgola quarantotto), oltre IVA per l'im-

porto di euro 1.594,45 (millecinquecentonovantaquattro virgola

quarantacinque), le parti convengono che la documentazione

bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto cor-

rente indicato dal venditore costituirà prova a tutti gli ef-

fetti di legge dell'effettivo ed avvenuto pagamento, senza ne-

cessità di formale quietanza.-----

La Parte Venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale

potesse nascere da questo atto.-----

La Parte Venditrice, ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 26

ottobre 1972 Numero 633, mi presenta copia delle fatture emes-

se, relative agli immobili in oggetto, contenente l'importo

I.V.A. e che sono state consegnate alla Parte Acquirente.-----

-----5)-----

Gli effetti attivi e passivi di questo atto decorrono da oggi.

Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto ven-

gono assunte dalla parte acquirente.-----

-----6)-----

Il signor Ferretti Massimiliano, Consigliere delegato della

Spettabile "██████████ Società a Responsabilità Limitata", pre-

vio richiamo da parte di me Notaio alla responsabilità penale

di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445

per le ipotesi di rilascio di dichiarazioni mendaci e di fal-

sità in atti, dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'arti-

colo 47 del medesimo D.P.R. 445/2000, che l'opera di costru-

zione del complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto

sono parte risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre

1967 (Progetto originale del 1952 autorizzato nel dicembre

dell'anno 1953).-----

Inoltre dichiara:-----

- il complesso edilizio medesimo, nella sua consistenza ante-

cedente alla ristrutturazione, ha formato oggetto:-----

. delle Domande di Concessione in sanatoria numero C-9533

dell'1 aprile 1986 e numero S-6597 del 31 marzo 1995, seguite

dalla relativa Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune

di Genova con provvedimento n. 34226 in data 22 aprile 2004;--

. delle Domande di Concessione in sanatoria numero C-9533

dell'1 aprile 1986 e numero S-6597 del 31 marzo 1995, seguite

dalla relativa Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune

di Genova con provvedimento n. 34228 in data 26 aprile 2004;--

- per opere edilizie consistenti nella ristrutturazione edili-

zia del complesso stesso, nel cambio d'uso e nella realizza-

|                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------|--|
| zione dell'autorimessa è stata avanzata istanza al Comune di   |  |
| Genova in data 7 luglio 2005 ed il Comune medesimo ha rila-    |  |
| sciato il relativo Permesso di costruire con Provvedimento n.  |  |
| 861 in data 20 dicembre 2006 a firma del Dirigente della Dire- |  |
| zione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente, Settore Edi- |  |
| lizia Privata (Prog. 3637/05);-----                            |  |
| - i lavori di cui al suddetto Permesso di costruire sono ini-  |  |
| ziati in data 23 luglio 2007;-----                             |  |
| - in data 21 luglio 2009 (pratica 4095/2009) è stata data co-  |  |
| municazione al Comune di Genova ai sensi dell'art. 22 del Re-  |  |
| golamento Edilizio Comunale in ordine alla ultimazione dei la- |  |
| vori predetti, avvenuta in data 20 luglio 2009, ed in ordine   |  |
| ad una Variante Finale riguardante, tra l'altro, la fusione    |  |
| degli appartamenti interni 3 e 4 (come da progetto iniziale)   |  |
| nell'unico appartamento interno 3 oggetto della presente com-  |  |
| pravendita;-----                                               |  |
| - salvo quanto sopra negli immobili in oggetto non sono state  |  |
| eseguite opere tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, |  |
| concessori od in sanatoria, garantendone la conformità alle    |  |
| norme del diritto edilizio ed urbanistico; in particolare la   |  |
| Parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la re-  |  |
| golarità della ristrutturazione, la conformità della stessa al |  |
| progetto approvato dal Comune (con Variante Finale) e la sus-  |  |
| sistenza di tutti i requisiti richiesti per il rilascio del    |  |
| Certificato di agibilità;-----                                 |  |

- in data 7 agosto 2009 è stata presentata al Comune di Genova

domanda per il rilascio del certificato di agibilità ex art.

37 L.R. 16/2008.-----

Al riguardo essa Parte Venditrice dichiara e garantisce:-----

. che sono stati allegati alla richiesta di agibilità tutti i

documenti previsti dalla L.R. 16/2008;-----

. che, nei termini di legge, l'amministrazione comunale non ha

comunicato alcun provvedimento, nè di rigetto, nè di accogli-

mento, nè di richiesta di integrazione o completamento della

documentazione presentata e che, essendo decorsi sessanta

giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si in-

tende attestata ai sensi della predetta L.R. 16/2008.-----

La Parte venditrice si impegna alla consegna del certificato

di agibilità alla Parte acquirente, nella forma di attestato

per silenzio assenso (ovvero di certificato positivo), nel più

breve tempo possibile e comunque entro e non oltre sei mesi

dalla data odierna.-----

La Parte acquirente rinunzia espressamente alla consegna imme-

diata del certificato stesso.-----

-----7)-----

La parte venditrice garantisce la conformità degli impianti

posti al servizio degli immobili oggetto del presente atto e

delle parti comuni dell'edificio di cui gli stessi fanno parte

alla vigente normativa in materia di sicurezza.-----

La Parte venditrice dichiara che l'appartamento oggetto del

presente atto è stato dotato dell'attestato di certificazione

energetica giusta quanto disposto dall'art. 6, comma 1 bis,

del D.LGS. 192/2005 e sue modifiche ed integrazioni e dalla

legislazione regionale in materia (attestato numero 7536 rila-

sciato in data 11 settembre 2009 dal Perito Industriale Paolo

Barchi del Collegio dei Periti Industriali di Genova).-----

Detto attestato viene consegnato qui all'atto dalla parte ven-

ditrice alla parte acquirente.-----

Le parti prendono atto che non sussiste, con riferimento alle

autorimesse oggetto del presente atto, l'obbligo di dotazione

dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.LGS.

19 agosto 2005 n. 192, essendo le stesse prive di impianti

termici e non adibite ad attività terziarie.-----

-----8)-----

Non è dovuta dichiarazione di parentela o di coniugio ai sensi

dell'art. 26 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.-----

La Parte Acquirente dichiara di voler destinare le due autori-

messe oggetto del presente atto a pertinenze dell'appartamento

anch'esso oggetto del presente atto, precisandosi che il vin-

colo pertinenziale ha natura esclusivamente civilistica a nor-

ma degli articoli 817 e seguenti del Codice Civile, con conse-

guente piena e libera disponibilità dei beni medesimi separa-

tamente dal bene principale.-----

La parte alienante dichiara che il presente atto è soggetto ad

imposta sul valore aggiunto, ricorrendo le condizioni sogget-

tive ed oggettive di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8  
bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre  
1972 numero 633; in particolare attesta che la ultimazione dei  
lavori di ristrutturazione del caseggiato di cui fanno parte  
gli immobili in oggetto è avvenuta in data 20 luglio 2009.-----  
Relativamente agli immobili in oggetto l'IVA si applica con  
aliquota ridotta al 10 % (dieci per cento), ai sensi dell'art.  
127-undecies) della tabella A/III annessa al D.P.R. 26 ottobre  
1972 n. 633, trattandosi di cessione di casa di abitazione non  
di lusso - secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 del  
Ministro dei lavori pubblici pubblicato nella Gazzetta Uffi-  
ciale n. 218 del 27 agosto 1969 e relative pertinenze - per le  
quali non ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21)  
della parte seconda della medesima tabella, ovvero trattandosi  
di cessione di fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi  
dalle predette case di abitazione, di cui all'articolo 13 del-  
la legge 2 luglio 1949 n. 408, e successive modificazioni ed  
integrazioni, ceduti da imprese costruttrici.-----  
Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in  
misura fissa.-----  
Per quanto possa occorrere le parti dichiarano di volersi av-  
valere delle disposizioni dell'articolo 12 del decreto legge  
14 marzo 1988 numero 70, convertito con modificazioni con la  
legge 13 maggio 1988 numero 154.-----  
E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho let-

to ai comparenti i quali a mia domanda lo approvano e quindi  
con me Notaio lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti cin-  
quanta.-----

Dattiloscritto a sensi di legge da persona di mia fiducia e  
completato a mano da me Notaio, consta di sei fogli di cui oc-  
cupa le prime ventuno facciate per intero e la ventiduesima  
fin qui.-----

In originale firmato:-----

-----

-----

-----

Barbara Pastorini Notaio-----

1) 29/10/2009



Dr. Barbara Pastorini  
Notaio

N. 13.944 di Repertorio

N. 5.338 di Raccolta

-----COMPRAVENDITA-----

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

L'anno duemilanove, il giorno ventinove del mese di ottobre in  
Genova, piazza delle Americhe civico numero uno, in una sala  
dell'Agenzia numero trentanove della [redacted] Cassa  
di Risparmio di Genova e Imperia.

REGISTRATO A GENOVA  
UFFICIO REGISTRO

DATA 3.11.2009

Cavanti a me Dottoressa BARBARA PASTORINI, Notaio in Genova  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e  
Chiavari,

N° 8743 Serie 1T

€ 504,00

-----sono comparsi:-----

-----per la PARTE VENDITRICE il signor-----

[redacted] do-  
miciliato per la carica presso la sede sociale,  
il quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto  
non in proprio ma nella sua qualità di Consigliere delegato  
della Spettabile-----

[redacted] con sede in Ge-  
nova (GE), via Roma n. 11/2, capitale sociale di Euro  
10.000,00 (diecimila virgola zero zero), Codice Fiscale e nu-  
mero di Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera  
di Commercio di Genova: [redacted]

munto dei necessari poteri a quanto infra in forza di delibe-  
ra del Consiglio di Amministrazione della predetta società in  
data 20 ottobre 2009, quale delibera, per estratto certificato

conforme da me Notaio in data odierna Numero 13943 di Repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti;-----

-----per la PARTE ACQUIRENTE i signori-----

[REDACTED]

[REDACTED]

entrambi domiciliati per la carica presso la sede sociale,----

i quali dichiarano di agire e di intervenire nel presente atto

non in proprio, ma quali unici componenti del Consiglio di Am-

ministrazione, nella rispettiva qualità di Presidente ed Ammi-

nistratore delegato, della Spettabile:-----

[REDACTED], con sede in Genova (GE), via Giuseppe Ma-

caggi n. 23/3, capitale sociale di Euro 10.710,00 (diecimila-

settecentodieci virgola zero zero), Codice Fiscale e numero di

Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Com-

mercio di Genova: [REDACTED]-----

muniti dei necessari poteri a quanto infra in forza del vigen-

te Statuto sociale.-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono

certo, mi chiedono di ricevere il presente atto ai fini del

quale-----

-----premettono che-----

1) in data 4 agosto 2005 con atto ricevuto dal Notaio France-

sco Bonini di Ronco Scrivia Numero 45118 di Repertorio, regi-

strato a Genova il 4 agosto 2005 al numero 6888 e trascritto a

Genova in data 5 agosto 2005 al R.P.N. 23865, la Spettabile

██████████ - Società a Responsabilità Limitata" ha acquistato

dalla Spettabile ██████████, con sede in Genova, i se-

guenti immobili siti in Comune di Genova, delegazione di Sam-

pierdarena, località Campasso:-----

"a) porzione di un complesso edilizio distinto con il civico

numero OTTO di via Antonio Pellegrini, segnata con i numeri

interni UNO e DUE, costituita dall'intero piano primo, compo-

sta da locali ad uso ufficio e magazzino-deposito, con annessi

due piccoli vani al piano terreno ed un vano al piano ammezza-

to; con annessa, quale pertinenza una porzione di cortile al

piano terreno, della superficie di circa metri quadrati 220

(duecentoventi), gravata da servitù di passo a favore della

restante parte dell'edificio.-----

Nel complesso a confini:-----

- il corpo scala, che collega l'ingresso al piano terreno con

la copertura: ad est con il Mappale 631 del Foglio 38 del Ca-

tasto Terreni (cortile), a sud con locali annessi al vano sca-

la stesso, ad ovest e nord con locali di proprietà del Banco

di Novara od aventi causa;-----

- il cortile: ad est con il Mappale 636 del Foglio 38, a sud

con via Pellegrini, ad ovest con edificio censito con il Map-

pale 460, ed a nord con distacco-terrapieno;-----

- il vano al piano terreno ed il vano al piano ammezzato an-

nessi al vano scala: ad est con cortile, a sud con civici numeri 10 e 12 rossi di via Pellegrini, a nord con vano scala;--

- il piano primo: ad est con cortile, a sud con distacco, ad ovest con cortile, a nord con distacco-terrapieno, sopra con la copertura, sotto con i civici numeri 10 e 12 rossi di via Pellegrini".-----

Dette unità immobiliari risultavano censite all'Agenzia del Territorio di Genova con i seguenti dati:-----

. Catasto dei Fabbricati Sezione SAM Foglio 38 Mappale 727 subalterno 5 Zona censuaria 3 Categoria C/3 Classe 4 Metri Quadri 366 Rendita Catastale euro 2.388,10 (l'interno 1);-----

. Catasto dei Fabbricati Sezione SAM Foglio 38 Mappale 727 subalterno 6 Zona censuaria 3 Categoria C/3 Classe 4 Metri Quadri 355 Rendita Catastale euro 2.303,81 (l'interno 2);-----

. Catasto Terreni Sezione 4 Foglio 38 Mappale 631 Ente Urbano di are 02 centiare 20 (la parte di cortile annessa);-----

"b) porzione del predetto complesso edilizio distinto con il civico numero OTTO di via Antonio Pellegrini, segnata con i civici numeri DIECI ROSSO e DODICI ROSSO di via Antonio Pellegrini, costituita da un ampio magazzino disposto su due piani, terreno ed ammezzato, di circa metri quadrati 1.305 (milletrecentocinque), con annesse aree di pertinenza adibite a cortili, della superficie complessiva di circa metri quadrati 123

(centoventitre), nel complesso a confini: distacco sui giardini per due lati, muri perimetrali verso cortile sopra descritto

to alla lettera a), via Spaventa; sopra con il civico numero

8".-----

Detta unità immobiliare risultava censita al Catasto dei Fabbricati di Genova alla Sezione SAM Foglio 38 Mappale 727 subalterno 4 Zona censuaria 3 Categoria D/7 Rendita Catastale Euro 10.500,00, con graffati i Mappali 728, 729 e 730;-----

2) in data 20 dicembre 2006 il Comune di Genova, con Provvedimento numero 861, ha rilasciato alla predetta [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" il "Permesso di costruire per ristrutturazione edilizia e realizzazione di parcheggio nell'edificio sito in via A. Pellegrini civico 8 - Centro Ovest", acquistato con l'atto di cui sopra al n. 1);-----

3) in data 12 luglio 2007 tra la Spettabile [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e la Spettabile [REDACTED] è stato sottoscritto Contratto di Appalto in forza del quale alla [REDACTED] (appaltatrice) è stato affidato dalla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" (committente) l'incarico di eseguire tutte le opere occorrenti per la ristrutturazione edilizia del caseggiato predetto, oltre alla realizzazione dell'autorimessa;-----

4) il corrispettivo dovuto dalla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" alla [REDACTED] per il Contratto di Appalto predetto è stato convenuto in complessivi euro 2.200.000,00 (duemilioniduecentomila virgola zero zero), oltre I.V.A.;-----

5) in data 19 maggio 2008 tra la Spettabile " [REDACTED] - Società

a Responsabilità Limitata" e la Spettabile " [REDACTED] "

è stato sottoscritto Contratto Preliminare di compravendita in

forza del quale la [REDACTED] - Società a Responsabilità Limita-

ta" ha promesso in vendita alla [REDACTED], che ha

promesso di acquistare, gli immobili oggetto del presente at-  
to, meglio infra descritti;-----

6) il prezzo della compravendita è stato convenuto in comples-  
sivi euro 350.400,00 (trecentocinquantamilaquattrocento virgo-  
la zero zero), oltre I.V.A.;-----

7) all'articolo 4 del precitato contratto preliminare di com-  
pravendita le Spettabili [REDACTED] - Società a Responsabilità

Limitata" e "[REDACTED]" hanno convenuto che, del pre-  
detto prezzo di euro 350.400,00 (trecentocinquantamilaquattro-  
cento virgola zero zero), oltre I.V.A. - con aliquota al 10 %

(dieci per cento) - almeno euro 330.000,00 (trecentotrentamila  
virgola zero zero), oltre I.V.A. . - con aliquota al 10 %

(dieci per cento) - sarebbero stati pagati, a titolo di accon-  
to prezzo, dal promissario acquirente mediante ritenute sul  
corrispettivo dei lavori eseguiti e da eseguire nell'ambito  
del contratto di appalto di cui sopra;-----

8) le somme sino ad oggi corrisposte dalla "[REDACTED]"

alla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" con il pre-

detto sistema delle ritenute ammontano ad euro 334.455,52

(trecentotrentaquattromilaquattrocentocinquantacinque virgola

cinquantadue), a titolo di acconto prezzo, e ad euro 33.445,54

(trentatremilaquattrocentoquarantacinque virgola cinquanta-  
quattro), a titolo di imposta I.V.A.-----

Tutto ciò premesso e confermato, da formare parte integrante e  
sostanziale del presente atto, detti comparenti-----

-----convengono e stipulano quanto segue:-----

-----1)-----

La Spettabile [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata",

come sopra rappresentata, vende, con tutte le garanzie di leg-

ge, alla Spettabile [REDACTED] che, come sopra rappre-

sentata, accetta ed acquista, i seguenti immobili siti in Co-

mune di Genova, delegazione di Sampierdarena, località Campas-

so, nella casa di via Antonio Pellegrini civico numero OTTO -

attualmente composta di un piano terreno adibito ad autorimes-

sa, per un totale di 27 (ventisette) posti auto, di cui 24

(ventiquattro) coperti e divisi in boxes e 3 (tre) esterni a

raso, un piano primo composto di 13 (tredici) appartamenti ed

un piano secondo composto di 10 (dieci) appartamenti tutti

sviluppati su due livelli per consentire l'accesso alle

terrazze di copertura - e precisamente:-----

A) appartamento posto al piano primo, segnato con il numero  
interno TRE, composto di cinque e mezzo vani catastali, con

annessi 2 (due) locali di sgombero al piano primo ammezzato,

nel complesso a confini: appartamento segnato con il subalter-

no 53, vano scale, muro perimetrale su via Antonio Pellegrini.

Al Catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SAM Foglio 38 Particella 1484 subalterno 52 Zona censuaria 3 Categoria A/3

Classe 3 vani 5,5 Rendita Catastale euro 511,29,-----  
dati assunti in seguito a "Frazionamento e Fusione" del 17  
giugno 2009 n. 18303.1/2009 (Protocollo n. GE0219574).-----

Detto appartamento viene trasferito con il diritto di uso esclusivo e perpetuo sulla porzione del corridoio di accesso all'appartamento medesimo evidenziata in colore giallo nella planimetria in scala 1:200 (uno a duecento) che si allega al presente atto sotto la lettera "B" - omessa la lettura da parte di me Notaio delle parti in essa scritte per espressa dispensa avutane dai comparenti - quale porzione risulta censita, unitamente a maggior consistenza, al Catasto dei Fabbricati di Genova alla Sezione SAM con il Foglio 38 Particella 1484 subalterno 43;-----

B) autorimessa posta al piano terreno, segnata con il numero UNO, della consistenza catastale di 18 (diciotto) metri quadrati, confinante con subalterno 46 per due lati, corsia interna di manovra (sub 47) ed autorimessa subalterno 16 per l'altro lato.-----

Al Catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SAM Foglio 38 Particella 1484 subalterno 15 Zona censuaria 3 Categoria C/6

Classe 3 Metri Quadri 18 Rendita Catastale euro 158,97,-----  
dati assunti in seguito a "Frazionamento e Fusione" del 17  
giugno 2009 n. 18303.1/2009 (Protocollo n. GE0219574);-----

C) autorimessa posta al piano terreno, segnata con il numero

DUE, della consistenza catastale di 17 (diciassette) metri

quadrati, confinante con autorimessa segnata con il subalterno

15, corsia interna di manovra (sub. 47), autorimessa subalter-

no 17.-----

Al Catasto dei Fabbricati di Genova Sezione SAM Foglio 38 Par-

ticella 1484 subalterno 16 Zona censuaria 3 Categoria C/6

Classe 3 Metri Quadri 17 Rendita Catastale euro 150,13,-----

dati assunti in seguito a "Frazionamento e Fusione" del 17

giugno 2009 n. 18303.1/2009 (Protocollo n. GE0219574).-----

Salvi migliori confini, indicazioni e dati di catasto, l'erro-

re o l'omissione di alcuno dei quali non potrà mai invalidare

il presente atto.-----

-----2)-----

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di

fatto in cui attualmente si trova, noto e gradito alla Parte

Acquirente, a corpo, e non a misura, libero da persone e cose,

con gli infissi, semifissi ed impianti esistenti, con ogni

pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni,

servitù attive e passive, se e come esistono, con ogni ineren-

te e proporzionale diritto di comproprietà condominiale su

tutto quanto per legge, uso, regolamento di condominio, con-

suetudine o destinazione è comune ai condomini del caseggiato

in oggetto.-----

La Parte Venditrice manleva la Parte Acquirente da evizioni e

molestie.-----

La parte acquirente si impegna ad osservare ed a far osservare dai suoi aventi causa il Regolamento di Condominio della casa predetta predisposto dalla Società venditrice con valore contrattuale, quale Regolamento, composto di 21 (ventuno) pagine e di 6 (sei) articoli, con le unite Tabella "A" (Proprietà generali), Tabella "B" (Parti comuni esterne), Tabella "C" (Ripartizione spese scale e corridoi) e Tabella "D" (Ascensore), si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura da parte di me Notaio per espressa dispensa avutane dai comparenti.-----

La Parte venditrice fa constare, e la Parte acquirente ne prende atto, che in data 29 luglio 2009 con atto ricevuto da me Notaio Numero 13847 di Repertorio, registrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Genova 3, in data 5 agosto 2009 al numero 6776 Serie 1 T, trascritto a Genova il 6 agosto 2009 al R.P.N. 18196, la Spettabile [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" ha asservito, ai sensi dell'art. 51 del P.U.C. di Genova, quale area di parcheggio con vincolo permanente di destinazione d'uso a servizio dell'edificio in oggetto, l'area graficamente rappresentata e contornata in rosso nella planimetria ivi allegata sotto la lettera "A", composta di tre posti auto esterni, 24 (ventiquattro) autorimesse coperte e due corsie di manovra interne, censita al Catasto dei Fabbricati alla Sezione SAM, con il Foglio 38, Particella 1484 subalterni

da 15 a 41 compresi, e subalterni 47 e 48.-----

-----3)-----

La parte venditrice dichiara e garantisce che gli immobili in  
oggetto:-----

a) sono liberi da diritti di prelazione a terzi comunque spettanti, debiti, liti, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e da gravami qualsiasi, ad eccezione:-----

- dell'ipoteca iscritta a Genova in data 10 ottobre 2007 al R.P.N. 11927, assentita di cancellazione dall'appartamento e dalle autorimesse oggetto del presente atto con scrittura privata autenticata nella sottoscrizione da me Notaio in data 28 ottobre 2009 Autentica numero 13938 di Repertorio, non ancora registrata perchè nei termini.-----

A tale proposito la parte venditrice si impegna, a sue esclusive cura e spese e nel più breve tempo possibile, a fare annotare di parziale cancellazione la predetta formalità presso la competente Agenzia del Territorio, Sezione Pubblicità Immobiliare, tenendo indenne la parte acquirente da qualsiasi onere o spesa;-----

- degli obblighi contenuti nell'atto di asservimento sopra richiamato;-----

b) sono liberi da spese di amministrazione, imposte e tasse, tributi e contributi di qualsiasi genere, riferentisi al periodo sino ad oggi compreso e che comunque restano a carico della Parte Venditrice anche se fossero conosciuti o resi noti

successivamente;-----

c) sono di sua piena ed esclusiva proprietà per avere acquistato il complesso edilizio, dalla ristrutturazione del quale sono derivate le unità immobiliari con il presente atto compravendute, in forza di atto ricevuto dal predetto Notaio Francesco Bonini in data 4 agosto 2005 Numero 45118 di Repertorio, citato in premessa.-----

All'atto in oggetto le parti fanno espresso riferimento per le anteriori provenienze e per quant'altro possa occorrere.-----

-----4)-----

Le parti dichiarano che il prezzo di questa vendita è di complessivi euro 350.400,00 (trecentocinquantamilaquattrocento virgola zero zero), oltre I.V.A. con aliquota del 10% (dieci per cento), pari ad euro 35.040,00 (trentacinquemilaquaranta virgola zero zero).-----

Previo richiamo da parte di me Notaio alla responsabilità penale di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di rilascio di dichiarazioni mendaci e di falsità in atti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del medesimo D.P.R. 445/2000, i [REDACTED] Consigliere delegato della "[REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata", [REDACTED], rispettivamente

Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore delegato della "[REDACTED]", consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione

amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o

mendace indicazione dei dati di cui infra, dichiarano:-----

- di non essersi avvalsi di alcun mediatore per la conclusione  
del presente contratto;-----

- che, del prezzo della presente compravendita, quale sopra  
riportato:-----

. euro 110.777,83 (centodiecimilasettecentosettantasette vir-  
gola ottantatre), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari  
ad euro 11.077,78 (undicimilasettantasette virgola settantot-  
to), sono stati pagati dalla "██████████" alla "██████████ -

Società a Responsabilità Limitata", come specificato in pre-  
messa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti  
dalla stessa "██████████" nell'ambito del contratto di  
appalto sottoscritto con la "██████████ - Società a Responsabilità  
Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto  
sopra risulta dalla Fattura n. 1/2008 del 17 giugno 2008 emes-

sa dalla "██████████ - Società a Responsabilità Limitata" e dalla  
corrispondente fattura n. 39 del 17 giugno 2008 emessa dalla  
"██████████ S.p.A.");-----

. euro 68.834,24 (sessantottomilaottocentotrentaquattro virgo-  
la ventiquattro), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari  
ad euro 6.883,42 (seimilaottocentoottantatre virgola quaranta-  
due), sono stati pagati dalla "██████████" alla "██████████

- Società a Responsabilità Limitata", come specificato in pre-  
messa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti

dalla stessa [REDACTED] " nell'ambito del contratto di appalto sottoscritto con la [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto sopra risulta dalla Fattura n. 2/2008 del 31 luglio 2008 emessa dalla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e dalla corrispondente fattura n. 48 del 4 agosto 2008 emessa dalla [REDACTED] );-----  
. euro 65.332,83 (sessantacinquemilatrecentotrentadue virgola ottantatre), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari ad euro 6.533,28 (seimilacinquecentotrentatre virgola ventotto), sono stati pagati dalla [REDACTED] alla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata", come specificato in premessa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti dalla stessa [REDACTED] " nell'ambito del contratto di appalto sottoscritto con la [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto sopra risulta dalla Fattura n. 3/2008 del 7 novembre 2008 emessa dalla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e dalla corrispondente fattura n. 65 del 7 novembre 2008 emessa dalla [REDACTED] );-----  
. euro 89.510,62 (ottantanovemilacinquecentodieci virgola sessantadue), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari ad euro 8.951,06 (ottomilanovecentocinquantuno virgola zero sei), sono stati pagati dalla [REDACTED] alla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata", come specificato in premessa

sa, tramite ritenuta sul corrispettivo dei lavori eseguiti dalla stessa [REDACTED] " nell'ambito del contratto di appalto sottoscritto con la [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" in data 12 luglio 2007, citato in premessa (quanto sopra risulta dalla Fattura n. 1/2009 del 31 agosto 2009 emessa dalla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" e dalla corrispondente fattura n. 56 dell'1 settembre 2009 emessa dalla [REDACTED].");-----

. euro 15.944,48 (quindicimilanovecentoquarantaquattro virgola quarantotto), oltre I.V.A. al 10 % (dieci per cento), pari ad euro 1.594,45 (millecinquecentonovantaquattro virgola quarantacinque), verranno pagati dalla [REDACTED] alla [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata" senza maggiorazione alcuna per interessi a mezzo utilizzo del netto ricavo di parte del mutuo bancario che in data odierna con atto a mio rogito immediatamente successivo alla presente compravendita la parte acquirente contrarrà con la rispettabile Banca [REDACTED] SPA, da svincolarsi nei tempi tecnici bancari.-----

Alla conclusione di detto atto di mutuo, parte acquirente rilascerà alla suddetta Banca disposizione irrevocabile di pagamento a favore della parte venditrice per l'importo di euro 15.944,48 (quindicimilanovecentoquarantaquattro virgola quarantotto), oltre IVA per l'importo di euro 1.594,45 (millecinquecentonovantaquattro virgola quarantacinque), corrispondente al saldo prezzo della presente compravendita.-----

Stante quanto sopra pattuito in ordine alle modalità di pagamento del prezzo, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente quietanza per la somma già ricevuta di euro 334.455,52 (trecentotrentaquattromilaquattrocentocinquantacinque virgola cinquantadue), oltre IVA per l'importo di euro 33.445,54 (trentatremilaquattrocentoquarantacinque virgola cinquantaquattro).-----

Quanto alla residua somma di euro 15.944,48 (quindicimilanovecentoquarantaquattro virgola quarantotto), oltre IVA per l'importo di euro 1.594,45 (millecinquecentonovantaquattro virgola quarantacinque), le parti convengono che la documentazione bancaria attestante l'accredito di detta somma sul conto corrente indicato dal venditore costituirà prova a tutti gli effetti di legge dell'effettivo ed avvenuto pagamento, senza necessità di formale quietanza.-----

La Parte Venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale potesse nascere da questo atto.-----

La Parte Venditrice, ai sensi dell'articolo 21 del D.P.R. 26 ottobre 1972 Numero 633, mi presenta copia delle fatture emesse, relative agli immobili in oggetto, contenente l'importo I.V.A. e che sono state consegnate alla Parte Acquirente.-----

-----5)-----

Gli effetti attivi e passivi di questo atto decorrono da oggi.

Le spese e tasse relative e conseguenti al presente atto vengono assunte dalla parte acquirente.-----

-----6)-----

Il signor [REDACTED] Consigliere delegato della  
Spettabile [REDACTED] - Società a Responsabilità Limitata", pre-  
vio richiamo da parte di me Notaio alla responsabilità penale  
di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445  
per le ipotesi di rilascio di dichiarazioni mendaci e di fal-  
sità in atti, dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'arti-  
colo 47 del medesimo D.P.R. 445/2000, che l'opera di costru-  
zione del complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto  
sono parte risulta iniziata in data anteriore all'1 settembre  
1967 (Progetto originale del 1952 autorizzato nel dicembre  
dell'anno 1953).-----

Inoltre dichiara:-----

- il complesso edilizio medesimo, nella sua consistenza ante-  
cedente alla ristrutturazione, ha formato oggetto:-----

. delle Domande di Concessione in sanatoria numero C-9533  
dell'1 aprile 1986 e numero S-6597 del 31 marzo 1995, seguite  
dalla relativa Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune  
di Genova con provvedimento n. 34226 in data 22 aprile 2004;--

. delle Domande di Concessione in sanatoria numero C-9533  
dell'1 aprile 1986 e numero S-6597 del 31 marzo 1995, seguite  
dalla relativa Concessione in sanatoria rilasciata dal Comune  
di Genova con provvedimento n. 34228 in data 26 aprile 2004;--

- per opere edilizie consistenti nella ristrutturazione edili-  
zia del complesso stesso, nel cambio d'uso e nella realizza-

zione dell'autorimessa è stata avanzata istanza al Comune di

Genova in data 7 luglio 2005 ed il Comune medesimo ha rila-

sciato il relativo Permesso di costruire con Provvedimento n.

861 in data 20 dicembre 2006 a firma del Dirigente della Dire-

zione Territorio, Sviluppo Economico ed Ambiente, Settore Edi-

lizia Privata (Prog. 3637/05);-----

- i lavori di cui al suddetto Permesso di costruire sono ini-

ziati in data 23 luglio 2007;-----

- in data 21 luglio 2009 (pratica 4095/2009) è stata data co-

municazione al Comune di Genova ai sensi dell'art. 22 del Re-

golamento Edilizio Comunale in ordine alla ultimazione dei la-

vori predetti, avvenuta in data 20 luglio 2009, ed in ordine

ad una Variante Finale riguardante, tra l'altro, la fusione

degli appartamenti interni 3 e 4 (come da progetto iniziale)

nell'unico appartamento interno 3 oggetto della presente com-

pravendita;-----

- salvo quanto sopra negli immobili in oggetto non sono state

eseguite opere tali da richiedere provvedimenti autorizzativi,

concessori od in sanatoria, garantendone la conformità alle

norme del diritto edilizio ed urbanistico; in particolare la

Parte venditrice, come sopra rappresentata, garantisce la re-

golarità della ristrutturazione, la conformità della stessa al

progetto approvato dal Comune (con Variante Finale) e la sus-

sistenza di tutti i requisiti richiesti per il rilascio del

Certificato di agibilità;-----

- in data 7 agosto 2009 è stata presentata al Comune di Genova

domanda per il rilascio del certificato di agibilità ex art.

37 L.R. 16/2008.-----

Al riguardo essa Parte Venditrice dichiara e garantisce:-----

. che sono stati allegati alla richiesta di agibilità tutti i

documenti previsti dalla L.R. 16/2008;-----

. che, nei termini di legge, l'amministrazione comunale non ha

comunicato alcun provvedimento, nè di rigetto, nè di accogli-

mento, nè di richiesta di integrazione o completamento della

documentazione presentata e che, essendo decorsi sessanta

giorni dalla presentazione della domanda, l'agibilità si in-

tende attestata ai sensi della predetta L.R. 16/2008.-----

La Parte venditrice si impegna alla consegna del certificato

di agibilità alla Parte acquirente, nella forma di attestato

per silenzio assenso (ovvero di certificato positivo), nel più

breve tempo possibile e comunque entro e non oltre sei mesi

dalla data odierna.-----

La Parte acquirente rinunzia espressamente alla consegna imme-

diata del certificato stesso.-----

-----7)-----

La parte venditrice garantisce la conformità degli impianti

posti al servizio degli immobili oggetto del presente atto e

delle parti comuni dell'edificio di cui gli stessi fanno parte

alla vigente normativa in materia di sicurezza.-----

La Parte venditrice dichiara che l'appartamento oggetto del

presente atto è stato dotato dell'attestato di certificazione energetica giusta quanto disposto dall'art. 6, comma 1 bis, del D.LGS. 192/2005 e sue modifiche ed integrazioni e dalla legislazione regionale in materia (attestato numero 7536 rilasciato in data 11 settembre 2009 dal Perito Industriale Paolo Barchi del Collegio dei Periti Industriali di Genova).-----

Detto attestato viene consegnato qui all'atto dalla parte venditrice alla parte acquirente.-----

Le parti prendono atto che non sussiste, con riferimento alle autorimesse oggetto del presente atto, l'obbligo di dotazione dell'attestato di certificazione energetica di cui al D.LGS. 19 agosto 2005 n. 192, essendo le stesse prive di impianti termici e non adibite ad attività terziarie.-----

-----8)-----

Non è dovuta dichiarazione di parentela o di coniugio ai sensi dell'art. 26 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.-----

La Parte Acquirente dichiara di voler destinare le due autorimesse oggetto del presente atto a pertinenze dell'appartamento anch'esso oggetto del presente atto, precisandosi che il vincolo pertinenziale ha natura esclusivamente civilistica a norma degli articoli 817 e seguenti del Codice Civile, con conseguente piena e libera disponibilità dei beni medesimi separatamente dal bene principale.-----

La parte alienante dichiara che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ricorrendo le condizioni sogget-

tive ed oggettive di cui all'articolo 10, comma 1, numero 8  
bis del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre  
1972 numero 633; in particolare attesta che la ultimazione dei  
lavori di ristrutturazione del caseggiato di cui fanno parte  
gli immobili in oggetto è avvenuta in data 20 luglio 2009.----

Relativamente agli immobili in oggetto l'IVA si applica con  
aliquota ridotta al 10 % (dieci per cento), ai sensi dell'art.

127-undecies) della tabella A/III annessa al D.P.R. 26 ottobre

1972 n. 633, trattandosi di cessione di casa di abitazione non

di lusso - secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969 del

Ministro dei lavori pubblici pubblicato nella Gazzetta Uffi-

ciale n. 218 del 27 agosto 1969 e relative pertinenze - per le

quali non ricorrono le condizioni richiamate nel numero 21)

della parte seconda della medesima tabella, ovvero trattandosi

di cessione di fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi

dalle predette case di abitazione, di cui all'articolo 13 del-

la legge 2 luglio 1949 n. 408, e successive modificazioni ed

integrazioni, ceduti da imprese costruttrici.-----

Le imposte di registro, ipotecaria e catastale sono dovute in  
misura fissa.-----

Per quanto possa occorrere le parti dichiarano di volersi av-

valere delle disposizioni dell'articolo 12 del decreto legge

14 marzo 1988 numero 70, convertito con modificazioni con la

legge 13 maggio 1988 numero 154.-----

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e l'ho let-

to ai componenti i quali a mia domanda lo approvano e quindi  
con me Notaio lo sottoscrivono alle ore quindici e minuti cin-  
quanta.

Dattiloscritto a sensi di legge da persona di mia fiducia e  
completato a mano da me Notaio, consta di sei fogli di cui oc-  
cupa le prime ventuno facciate per intero e la ventiduesima  
fin qui.

In originale firmato:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Barbara Pastorini Notaio