

Repertorio n. 22776

Raccolta n. 13079

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventititre
il giorno ventuno
del mese di luglio

21 LUGLIO 2023

In Gallarate, nel mio studio sito in corso Sempione n.9/A, al piano secondo.

Innanzi a me dottor Enrico Maria Sironi, notaio in Gallarate, iscritto al Collegio Notarile di Milano,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

PER LA PARTE VENDITRICE:

MOLINELLI ANDREA, nato a Como il 22 (ventidue) maggio 1965 (millenovecentosessantacinque), domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione per conto ed in rappresentanza della società:

"IMMOBILIARE MOLINELLI S.R.L.", con sede in Erba, corso XXV Aprile n.167/B, capitale sociale di euro 10.000,00= versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Como-Lecco con numero di iscrizione, Codice Fiscale e Partita IVA 03055950137, con i poteri di firma idonei in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 12 novembre 2010 e di delibera dell'assemblea dei soci in data 12 luglio 2012, entrambe debitamente depositate ed iscritte nel competente Registro delle Imprese;

PER LA PARTE ACQUIRENTE:

MIGLIORIN SIMONE, nato a Varese il 5 (cinque) agosto 1987 (millenovecentoottantasette), domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico per conto ed in rappresentanza della società:

"MIGLIORIN S.R.L.", con sede in Carnago, via Lazzaretto n.28, capitale sociale di euro 50.000,00= versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Varese con numero di iscrizione, Codice Fiscale e Partita IVA 03554480123, con i poteri di firma idonei in forza del vigente statuto sociale.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali dichiarano e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- con contratto preliminare di compravendita registrato all'Agenzia delle Entrate di Varese in data 24 gennaio 2023 al n.166 serie 3 la società IMMOBILIARE MOLINELLI S.R.L. si è obbligata a vendere alla società MIGLIORIN S.R.L. la piena proprietà delle unità immobiliari, meglio infra descritte, site in Comune di Somma Lombardo, via Giuseppe Giusti n.81, al prezzo di euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero),

Registrato a
VARESE

il 24/07/2023

N. 23208

Serie 1T

Esatti

Euro

36.430,00

con il versamento di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria;

- pur essendo scaduto il termine indicato nel preliminare per la stipula del contratto definitivo, è interesse e volontà delle parti stipulare il presente atto;

TUTTO CIO' PREMESSO

ed in esecuzione del contratto preliminare di compravendita sopra citato, la società IMMOBILIARE MOLINELLI S.R.L., come rappresentata, cede e vende alla società MIGLIORIN S.R.L. che, come rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site in Comune di SOMMA LOMBARDO, via Giuseppe Giusti n.81, e precisamente:

fabbricato avente originaria destinazione produttiva con area pertinenziale, il tutto attualmente destinato ad autoparcheggio coperto e scoperto ed individuato in CATASTO di detto Comune come segue:

CATASTO FABBRICATI, sez.SO, foglio 20, mappale n.2183 (duemilacentoottantatre) sub.501 (cinquecentouno), via Giusti Giuseppe n.81, p.T, cat.D/8, rendita euro 9.782,10= (già sub.1, giusta variazione n.65583.1/2023 del 5 maggio 2023, ampliamento-demolizione parziale);

CATASTO TERRENI, sezione Somma Lombardo, foglio 20 (foglio logico 9), mappale n.2183 (duemilacentoottantatre) di ettari 00.73.50, ente urbano, senza redditi (comprensivo dei terreni ai mappali nn.20636 e 20639, giusta tipo mappale n.59844/2023 del 21 aprile 2023).

Confini, a corpo: via Giuseppe Giusti, via Caletti, via Comunale Antica, mappale n.19407, mappale n.2189, mappale n.2192, mappale n.2191.

Per ogni effetto la parte venditrice dichiara che il fabbricato contrattuale è privo di parte della muratura perimetrale.

Le porzioni immobiliari contrattuali sono graficamente rappresentate dalla scheda planimetrica depositata in Catasto che, in copia, previa visione, controllo e sottoscrizione dei comparenti e di me notaio, si allega a quest'atto sotto la lettera "A", alla quale si fa pieno riferimento.

La parte venditrice, intestataria delle porzioni immobiliari contrattuali, dichiara che i dati catastali e la planimetria depositata in Catasto sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

Il prezzo della presente vendita, convenuto in euro 900.000,00 (novecentomila virgola zero zero), è stato pagato, anche mediante imputazione della caparra confirmatoria, dalla parte acquirente alla parte venditrice, la quale ne rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le parti danno atto di essere state informate da me notaio del diritto di incaricarmi di versare su conto corrente dedicato l'intero prezzo o il saldo della presente vendita, ai sensi dell'articolo 1, comma 63, lettera c, della Legge n.147/2013 e

di non volersi avvalere di tale disciplina.

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati previsti dall'art.35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n.223, convertito nella legge n.248 del 4 agosto 2006, rendono le seguenti dichiarazioni, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. n.445/2000:

a) che il corrispettivo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) mediante n.2 (due) assegni circolari non trasferibili dell'importo di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ciascuno, entrambi emessi da Allianz Bank Financial Advisors spa, filiale di Varese, per conto di Unicredit spa, in data 6 dicembre 2022, rispettivamente n.8700597393-07 e n.8700597583-02;

- quanto ad euro 750.000,00 (settecentocinquantamila virgola zero zero) mediante n.3 (tre) assegni circolari non trasferibili dell'importo di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) ciascuno, emessi da Allianz Bank Financial Advisors spa, filiale di Varese, per conto di Unicredit spa, in data 21 luglio 2023, rispettivamente n.8700603086-06, n.8700603013-11 e n.8700603085-05;

- quanto ad euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile n.8700601253-06, emesso da Allianz Bank Financial Advisors spa, filiale di Varese, in data 21 luglio 2023;

b) - che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza avvalersi di mediatori e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt.1754 e seguenti Codice Civile.

La vendita è stipulata, altresì, sotto l'osservanza dei seguenti altri

PATTI

1)- Il possesso ed il godimento delle porzioni immobiliari contrattuali si sono trasferiti per ogni conseguente effetto attivo e passivo alla parte acquirente da oggi.

2)- La parte venditrice garantisce la proprietà delle porzioni immobiliari contrattuali e la loro libertà da iscrizioni, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli, contratti di locazione, privilegi e diritti di prelazione in genere e da oneri fiscali, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Milano 2 in data 3 ottobre 2013 ai nn.89158/15686 a favore di "Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. A R.L.", annotata per cessione di ipoteca in data 3 marzo 2015 ai nn.18383/3245 a favore di MOLINELLI ANDREA, sopra generalizzato, già assentita di cancellazione con atto in mia autentica in data odierna rep.n.22775/13078, in corso di registrazione ed annotamento

perché nei termini.

3)- Le porzioni immobiliari contrattuali sono state compravendute a corpo, con gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze e con le servitù attive e passive dipendenti dai titoli e dal possesso.

In particolare, le parti dichiarano di essere edotte del contenuto dei seguenti atti:

- atto in autentica notaio Sergio Fantasia di Somma Lombardo in data 3 maggio 1984 rep.n.104727, registrato a Gallarate il 7 maggio 1984 al n.1489 e trascritto a Milano 2 in data 14 maggio 1984 ai nn.33398/27077 (relativo al complesso al mappale n.2183/1, ai fini del rilascio della concessione edilizia per la costruzione di edificio produttivo);

- atto di vincolo in autentica notaio Biagio Favuzza di Gallarate in data 11 aprile 1988 rep.n.442525, registrato a Gallarate il 19 aprile 1988 al n.745 e trascritto a Milano 2 in data 29 aprile 1988 ai nn.34166/24968;

- atto a rogito notaio Carmelo Candore di Arcisate in data 6 ottobre 1999 rep.n.2/2, registrato a Varese in data 20 ottobre 1999 al n.2842 e trascritto a Milano 2 in data 21 ottobre 1999 ai nn.99281/67391 (relativo al mappale n.20639);

- atto a rogito notaio Franco Bossoni di Brescia in data 24 luglio 2008 rep.n.75234/17984, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 ai nn.109489/62077 e 109490/62078;

- atto a rogito notaio Aldo Graffeo di Gallarate in data 9 febbraio 2009 rep.n.100260/30726, registrato a Gallarate il 10 febbraio 2009 al n.837 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 11 febbraio 2009 ai nn.13173/7270 (cessione gratuita di aree per servizi pubblici e di uso pubblico).

4)- PROVENIENZA:

atto a rogito notaio Christian Nessi di Como in data 8 gennaio 2013 rep.n.41022/17829, registrato a Como il 16 gennaio 2013 al n.505 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 16 gennaio 2013 ai nn.5082/3563 e successivo atto di convalida e conferma a rogito del medesimo notaio in data 26 febbraio 2013 rep.n.41365/18023, registrato a Como il 13 marzo 2013 al n.2423 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 13 marzo 2013 ai nn.24235/16699; atti di cui la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il contenuto, assicurando la parte venditrice di aver offerto l'acquisto in prelazione alla società "K CORP S.R.L.", con sede in Somma Lombardo, la quale vi ha rinunciato.

5)- DICHIARAZIONI AI SENSI DEL TESTO UNICO SULL'EDILIZIA E DELLA NORMATIVA VIGENTE.

Il legale rappresentante della società venditrice dichiara:

- che le porzioni immobiliari oggetto del presente atto sono state costruite in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Somma Lombardo in data 4 aprile 1969 n.339/68 (certificato di abitabilità in data 17 aprile 1970);

- che successivamente sono stati presentati al Comune di Somma

Lombardo o dal medesimo rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

concessione edilizia n.30/84 prot.n.2723 in data 4 luglio 1984;

concessione edilizia n.19/1986 prot.n.3214 in data 25 agosto 1986 con volturazione e variante in data 18 agosto 1987 prot.n.3214 e variante in data 13 gennaio 1988 prot.n.15648 (licenza d'uso parziale in data 25 maggio 1988 n.2077);

autorizzazione edilizia n.39/1997 in data 29 ottobre 1997;

concessione edilizia in sanatoria in data 23 settembre 1998 n.151/96;

denuncia di inizio attività n.154/2005 in data 11 giugno 2005 prot.n.15124 del 13 giugno 2005 per cambio di destinazione d'uso in autoparcheggio;

denuncia di inizio attività n.212/2005 in data 4 agosto 2005 prot.n.20113;

certificazione di agibilità in data 26 ottobre 2005 prot.n.19713 con decorrenza dal 17 ottobre 2005;

denuncia di inizio attività in data 13 maggio 2009 n.98/2009;

autorizzazione paesaggistica in data 16 giugno 2009 prot.n.12713;

- e che successivamente non sono state realizzate mai modificazioni che richiedano il rilascio di ulteriori titoli abilitativi, che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori e che non si sono verificati i presupposti per la loro futura emissione;

- che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Somma Lombardo in data 21 giugno 2023 protocollo n.0021875 che, in copia conforme all'originale, qui si allega sotto "B".

6) - La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici. In proposito, la parte venditrice, da me notaio previamente resa edotta delle conseguenze disposte dal D.P.R. n.445/2000 circa le dichiarazioni false o reticenti, nonché delle eventuali sanzioni amministrative irrogabili alla parte venditrice in solido con quella acquirente ai sensi del D.L. n.145/2013, dichiara che per l'unità immobiliare contrattuale non sussiste l'obbligo di dotazione (ed allegazione) dell'attestato di prestazione energetica a norma della vigente legislazione nazionale e/o regionale, trattandosi di unità immobiliare il cui utilizzo standard non prevede che in essa siano presenti, come in effetti non sono presenti, impianti termici deputati alla climatizzazione estiva ed invernale, come risulta dalla dichiarazione resa dall'arch. Alberto Maria Cova Manera in data 22 giugno 2023 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C".

7) - Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico

della parte acquirente.

La parte venditrice, ai sensi e per gli effetti dell'art.10, I comma, num.8 ter), del DPR 633/72, dichiara di optare come opta per l'imposizione IVA della presente cessione e di aver emesso, a norma dell'articolo 17 dello stesso DPR, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta. La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo IVA e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con l'indicazione dei suddetti dati.

Il presente atto, pertanto, sconta l'imposta di registro in misura fissa, l'imposta ipotecaria con aliquota del 3% (tre per cento) e l'imposta catastale con aliquota dell'1% (uno per cento).

I comparenti mi esonerano espressamente dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Ri-
chiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali da me interpellati, lo approvano pienamente.

Scritto parte a macchina e parte a mano da persona di mia fiducia, sotto mia direzione e da me notaio, in due fogli dei quali occupa sei intere pagine e parte della settima pagina, viene sottoscritto come segue alle ore dodici e minuti trenta-cinque.

FIRMATO: MOLINELLI ANDREA

FIRMATO: SIMONE MIGLIORIN

FIRMATO: ENRICO MARIA SIRONI NOTAIO.

ALLEGATO "A" AL REP 22776/13079

Ultima planimetria in atti

Tabella

Scala 1: 500

Agencia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Varese

Declarazione protocollo n. VA0065383 del 05/05/2023

Comune di Somma Lombardo

Via Giusti Giuseppe

Identificativi Catastali:

Sezione: 80

Foglio: 20

Particella: 2183

Subalterno: 501

Compilata da:

Cova Manera Alessandro

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Varese

N. 596

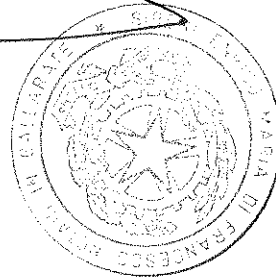
MAPPALE 2191

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/06/2023 - Comune di SOMMA LOMBARDO(1819) - Sez. urbana SO - Foglio 20 - Particella 2183 - Subalterno 501

VIA GIUSTI GIUSEPPE - 01 D. 0000 T

Lu. Luelli Andrea
Gina M. M. M.

[Handwritten signature]





Città di Somma Lombardo

Imposta di bollo assolta con marca da bollo
codice seriale n° 01181200075199 del
06.06.2023

Area Tecnica
Settore Pianificazione ed
Attività Produttive
Servizio Urbanistica
Responsabile Marina Claudia Bertoni
Referente Silvia Ferioli

Prot. n. 0021875/MB/sf

Somma Lombardo, 21/06/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la richiesta del 20.06.2023 prot. n°21817, inoltrata da COVA MANERA ALESSANDRO, Residente in VIA GARIBALDI, 24, 21019 SOMMA LOMBARDO, VA;

Visto l'art. 30 comma 3 del DPR 06.06.01 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Sulla scorta degli atti d'ufficio,

SI CERTIFICA

che il sotto elencato mappale è sottoposto ai seguenti vincoli urbanistici:

MAPPALE N: 2183 - Sezione Censuaria di Somma Lombardo

Secondo la Variante Parziale del Piano di Governo del Territorio, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n°78 del 19.11.2021 e pubblicata sul BURL n°26 del 29.06.2022, ricade in zona - **D1** - "Insediamenti industriali e artigianali" (rif. art. 23 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT) con porzioni in viabilità esistente. Il mappale ricade in "Addensamenti delle aree per parcheggi commerciali" (rif. art. 53 c.3-4 NTA del Piano delle Regole della Variante Parziale PGT).

Secondo il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Ticino approvato con delibera di G.R. n° 7/5983 del 02.08.01 e pubblicato sul BURL n° 40 del 05.10.2001, ricade in zona - **IC** - "Zone di iniziativa comunale orientata" (Rif. art. 12 delle NtA della variante generale PTC).

Ricade in zona "**B**" ai sensi dell'art. 716 del Codice della Navigazione - inquinamento acustico, in cui sono sospese le nuove edificazioni previste negli strumenti urbanistici comunali, generali ed attuativi vigenti ed adottati per le **destinazioni residenziali** (rif. Tav. A.21 Documento di piano).

É vincolato paesaggisticamente ai sensi del Decreto Legislativo del 22.01.04 n° 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.

Ricade in parte in fascia di rispetto stradale.

Il mappale dalle cartografie d'ufficio risulta essere area di superficie inferiore a mq 5.000, di pertinenza di fabbricati esistenti..



Città di Somma Lombardo

Imposta di bollo assolta con marca da bollo
codice seriale n° 01181200075199 del
06.06.2023

Area Tecnica
Settore Pianificazione ed
Attività Produttive
Servizio Urbanistica
Responsabile Marina Claudia Bertoni
Referente Silvia Ferioli

Il mappale è inoltre interessato da vincolo ai sensi dell'art. 707 comma 3 del Codice della navigazione – Valutazione ostacoli e pericoli Aeroporto di Malpensa da ENAC – Ente Nazionale per l'aviazione civile.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale, a richiesta dell'interessato, per l'uso esclusivo descritto dal DPR 06.06.01 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Documento Firmato Digitalmente da Ferioli Silvia

Responsabile del procedimento: dott.ssa Silvia Ferioli – tel. 0331989133

Responsabile del settore: Ing. Marina Claudia Bertoni

Per informazioni: Ufficio Edilizia Privata – tel. 0331989131

ESTRATTO PLANIMETRICO
VARIANTE PARZIALE AL PGT: Comune: I819 Foglio: A/9 Numero: 2183



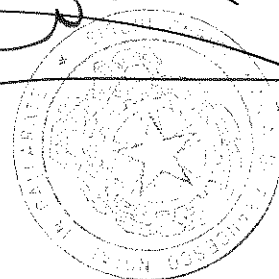
Repertorio n. 22762

Certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico (art. 23 d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritto dottor Enrico Maria Sironi, notaio in Gallarate, iscritto nel Collegio Notarile di Milano, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo, composta di numero 1 (uno) foglio, oltre al presente, è conforme al documento informatico (certificato di destinazione urbanistica) firmato digitalmente dalla signora FERIOLI SILVIA (CF: FRLSLV77E57B300L) mediante certificato la cui validità è stata da me verificata a norma di legge.

La presente copia è formata ai sensi dell'art. 57-bis, 2° comma, della Legge n. 89/1913.

Gallarate, corso Sempione n. 9/a, li 20 (venti) luglio 2023 (duemilaventitre).

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to Enrico Maria Sironi, the notary mentioned in the text. The signature is fluid and covers a significant portion of the lower half of the page.

ALLEGATO "C" AL N. 22776/13079

DICHIARAZIONE DI ESENZIONE
DALL'OBBLIGO DI PRESENTAZIONE
DELL'ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

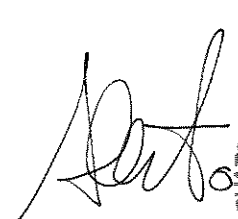
Il sottoscritto Alberto Maria Cova Manera nato a Somma Lombardo (VA) il 06-07-1980 residente in Somma Lombardo via G. Donizetti 29 iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 2341 avente studio a Somma Lombardo in via G. Garibaldi n.24

DICHIARA

sotto la propria responsabilità che l'immobile -industriale-artigianale- identificato catastalmente Sezione Urbana SO foglio 20, particella 2183 sub. 501, Via Giuseppe Giusti n. 81, cat. D/8, risulta privo di serramenti e parte della muratura perimetrale e quindi l'involucro risulta incompleto ed il cui utilizzo non prevede climatizzazione, rientra in quanto previsto dal decreto regionale n.6480 del 30-07-2015 senza obbligo di presentazione dell'attestato di certificazione energetica.

Somma Lombardo

22 giugno 2023



ALBERTO
COVA MANERA
Architetto
2341

Umbrelli Andrea

Gianni Migliorini