DOTT. LORENZO ANSELMI - NOTAIO - 16122 GENOVA - VIA MARTIN PIAGGIO, 13/11 - TEL. 010 530811 - 010 59

e-mail: lanselmi@notariato.it

Numero 56524 del Repertorio Notarile ----------

Numero 16787 progressivo dell'atto ----------

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

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

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

L'anno duemilaundici ed alli tredici di giugno in Cogoleto (Genova), Piazza Giusti uno ----------

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

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

Per una parte il Signor: ----------

Dott. VINCENZO TEDONE, nato a Milano l'8 maggio 1964, domiciliato presso l'infraindicata Società ----------

il quale dichiara di agire in questo atto nella sua qualità di Amministratore delegato e, come tale, in rappresentanza della "PESCE PIETRO - Società per Azioni", con sede in Cogoleto, Via Molinetto 40, col capitale di Euro 2.600.000,00 versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Genova e titolare del codice fiscale numero 00260210109, munito dei necessari poteri a quanto infra in forza di deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 23 dicembre 2009 ----------

E per l'altra parte il Signor: ----------

VITTORIO DAMONTE, nato ad Arenzano (Genova) il 27 maggio

1943, residente in Cogoleto (Genova), Piazza Giacom

Matteotti 1/3 ----------

Detti Signori Comparenti, della cui identità personale i

Notaro sono certo, previa loro dichiarazione, ognuno pe

quanto la riguarda: ----------

a) che i numeri di codice fiscale delle parti sono

seguenti: ----------

- Pesce Pietro S.P.A.: 00260210109 ----------

- Damonte Vittorio: DMN VTR 43E27 A388J ----------

b) che il Signor Vittorio Damonte è di stato civile libero --

e previa dichiarazione altresì del Signor Vincenzo Tedone

nella suddetta sua qualità, che i fabbricati di cui è parte

quanto è oggetto del presente atto sono stati costruiti i

forza dei provvedimenti edilizi nella premessa che segue

meglio specificati ----------

---------- PREMESSO ----------

a) che con atto a rogito del notaio Domenico Manuti di

Varazze in data 19 dicembre 2006, registrato a Savona il 2

dicembre 2006 al N. 6931 e trascritto a Savona in data 2

dicembre 2006 ai numeri 15679/9979 veniva sottoscritta con i

Comune di Cogoleto Convenzione Urbanistica, in aggiornamento

ed integrazione di altra precedente Convenzione Urbanistica

rogito del Segretario Comunale del Comune stesso, Dott.ssa

Giovanna Ottavia Rossi in data 31 dicembre 1998 (registrata

Genova il 14 gennaio 1999 al numero 335 e trascritta presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona il 28 gennaio 1999 ai numeri 1028/843), avente ad oggetto l'attuazione del comparto due del Piano Particolareggiato denominato "Progetto di Riqualificazione e Rifunzionalizzazione dell'area ex cava del Molinetto", piano già approvato dalla Conferenza dei Servizi tenutasi in sede deliberante in data 26 maggio 1997 e così già autorizzato dal Comune di Cogoleto con concessione edilizia numero 5562 rilasciata il 31 dicembre 1998 ----------

b) che tale Convenzione in data 19 dicembre 2006 disciplinava le modalità di completamento delle opere di urbanizzazione già prescritte dall'articolo secondo dalla precedente Convenzione edilizia in data 31 dicembre 1998 ed ancora non ultimate dal soggetto attuatore, nonchè i correlati obblighi di costituzione di servitù di uso pubblico e di cessione, a semplice richiesta del Comune, di parte delle aree urbanizzate ----------

c) che tale Piano Particolareggiato era stato già oggetto di variante approvata dalla Conferenza dei Servizi tenutasi ancora in seduta deliberante in data 31 luglio 2000, a seguito della quale il Comune di Cogoleto rilasciava contestuale Concessione Edilizia di Variante in corso d'opera numero 2942/b in stessa data ----------

d) che pertanto ad ulteriore seguito di quanto sopra il Comune di Cogoleto rilasciava in data 5 marzo 2007 il

permesso di costruire numero 1559 per l'esecuzione dei citat

lavori di "riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'are

ex cava del Molinetto", consistenti nella costruzione c

capannoni a destinazione industriale/artigianale, su porzion

dell'area in allora distinta al Catasto Terreni di Cogolet

con i mappali 196, 282, 297 e 315 del foglio 17; opere per l

quali lo stesso Comune rilasciava in data 7 marzo 2008 i

provvedimento numero 3/2008 di proroga del termine di inizi

lavori ----------

e) che, a seguito della comunicazione di "inizio lavori

effettuata dalla Società venditrice in data 13 maggio 20

prot. 9086 e sue successive integrazioni, il Comune

Cogoleto rilasciava in data 25 maggio 2009 permesso

costruire e relativa autorizzazione ambientale numero 229

di protocollo quale prima variante in corso d'opera avente

oggetto variazioni sulla progettata volumetria del costruen

fabbricato ----------

f) che, completate le opere di costruzione, il comples

immobiliare, ora strutturato su tre piani fuori terra

distinto con i numeri civici pari da centoquattordici

duecento compresi della Via Molinetto, è stato oggetto

denuncia di accatastamento presso il Catasto Fabbricati

Cogoleto in data 18 marzo 2011 (protocollo numero GE 012511

a seguito della quale ha assunto il mappale 1094 del fogl

17 ----------

g) che la società venditrice, seppur in attesa di ottenere dal Comune di Cogoleto l'approvazione di una seconda istanza di variante in corso d'opera relativa a opere esterne di scarsa rilevanza ed aventi natura tale da non pregiudicare la commerciabilità dell'unità immobiliare in oggetto, ha intanto presentato allo stesso Comune in data 15 aprile 2011 comunicazione di "parziale fine lavori", avvenuta in particolare in data 11 aprile 2011 (con esclusione delle unità immobiliari civici centoottantadue, centoottantaquattro e centoottantasei poste all'ultimo piano nonchè, come già precisato, delle aree esterne), relativa ai fabbricati in oggetto ----------

h) che la stessa società venditrice ha altresì contestualmente inoltrato, sempre in data 15 aprile 2011, al Comune di Cogoleto ai sensi dell'art. 37 della L.R. 16/08 istanza per il rilascio della prescritta agibilità in relazione alla suddetta porzione del complesso immobiliare oggetto di fine lavori, confermando al riguardo la medesima Pesce Pietro S.p.A. che nulla osta all'ottenimento dell'agibilità stessa, essendo stata prodotta la completa necessaria documentazione, e che resta come ovvio a suo carico ogni relativo onere o costo fino al completamento della procedura urbanistica in oggetto ----------

---------- TUTTO CIO' PREMESSO ----------

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

La "PESCE PIETRO - Società per Azioni", come sopr

rappresentata, vende con ogni garanzia di legge al Signo

Vittorio Damonte, che accetta ed acquista, la seguente unit

immobiliare sita in Cogoleto, facente parte del compless

edilizio di cui in premessa, e precisamente: ----------

il locale segnato con il numero civico centotrenta di V

Molinetto, posto al piano terra, confinante, iniziando

nord-est e proseguendo in senso orario: con locale sub. 1

con cavedio, con locale sub. 14 e con corte coperta --------

Detto immobile è iscritto al catasto fabbricati del Comu

di Cogoleto, presso l'Agenzia del Territorio di Genova, c

le seguenti indicazioni: foglio 17 mappale 1094 sub.13 ca

C/3 classe 1 mq. 129 rend. cat. euro 612,93 ----------

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bi

della legge 27 febbraio 1985 n. 52: ----------

- si dà atto che i dati di identificazione catasta

dell'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, co

sopra riportati, corrispondono alla planimetria catastal

ben nota alle Parti, regolarmente depositata presso il cita

catasto fabbricati ----------

- la società venditrice dichiara, e la parte compratrice

prende atto, che i dati catastali e la suddetta planimetr

sono conformi allo stato di fatto, e in particolare che n

sussistono difformità tali da influire sul calcolo del

rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazio

di nuova planimetria catastale ----------

- io Notaio dò atto che l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari ----------

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

Salvi migliori confini e più precise indicazioni, descrizione ed estremi di catasto della suddescritta unità immobiliare, che viene venduta ed acquistata nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti reali, pertinenze e dipendenze, fissi ed infissi, passi ed accessi, servitù attive e passive, con dichiarazione della parte compratrice di averla visitata e trovata di suo gradimento e di accettarla senza eccezioni o riserve, anche per quanto riguarda le parti condominiali ----------

La vendita comprende la proporzionale comproprietà su tutti i locali, spazi, impianti e servizi che saranno specificati di proprietà condominiale nel redigendo regolamento di condominio e/o che per legge, uso, consuetudine e destinazione sono da considerarsi di proprietà comune fra i condomini di uno stesso complesso immobiliare --

La parte compratrice prende quindi atto ed accetta che il più ampio complesso immobiliare di cui è parte il locale in oggetto sarà disciplinato da un regolamento di condominio che stabilirà, anche mediante apposite tabelle, quali siano le

entità ed i diritti comuni a tutti i condomini od a parte d

essi e stabilirà inoltre, sempre mediante apposite tabelle

la ripartizione delle spese ordinarie e straordinari

relative, e disciplinerà altresì l'uso sia delle cose comun

che delle cose singole, i diritti, i divieti e gli obbligh

in proposito, nonchè gli organi del condominio; al riguard

la parte compratrice conferisce alla società venditric

mandato irrevocabile, in quanto conferito anch

nell'interesse della società venditrice stessa, per redigere

ragionevolmente e secondo gli usi, nonchè nel rispetto d

principi di equità, il suddetto regolamento di condominio

si impegna fin d'ora ad accettarlo, per se stessa e per

suoi successori, nel complesso e nelle singole norme, ed

farlo riconoscere ed accettare dai suoi aventi causa -------

La società venditrice rende quindi edotta la par

compratrice che ne prende atto che l'immobile in ogget

viene venduto unitamente alla comproprietà condominiale del

aree scoperte poste al medesimo piano terra ed individuate

Catasto Fabbricati di Cogoleto, quali beni comuni n

censibili, con il mappale 1094 sub. 39, del foglio 17, del

aree scoperte da destinare a parcheggio pubblico (come inf

meglio precisato) individuate al suddetto Catasto Fabbrica

con il medesimo mappale 1094 subalterni 41, 42 e 43 d

foglio 17, della cabina elettrica individuata sempre pres

il suddetto Catasto con il mappale 1095 del foglio 17, nonc

della porzione di terreno costituente sedime della progettata viabilità interna del Comparto due, anch'essa da gravare in parte di servitù di uso pubblico, individuata al Catasto Terreni di Cogoleto con i mappali 909, 916, 903, 905, 913 e 910 del foglio 17 ----------.

La parte compratrice si obbliga altresì, per sè ed aventi causa, ad osservare e far osservare quanto contenuto nelle convenzioni edilizie col Comune di Cogoleto già citate in premessa, subentrando pro quota nei confronti del Comune di Cogoleto nella posizione del soggetto attuatore, rimanendo tuttavia la Società venditrice obbligata in solido all'adempimento degli obblighi ed oneri derivanti dalle convenzioni stesse ----------

Dichiara quindi la medesima società venditrice che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria inerenti l'intero complesso immobiliare sono pressochè completate e comunque garantite da idonea polizza fideiussoria; opere tutte che, come ovvio, dovranno essere ultimate a cura e spese della "PESCE PIETRO S.P.A." in conformità a quanto prescritto dal Comune di Cogoleto ----------

Prende altresì atto la parte compratrice che, in adempimento degli obblighi già assunti in occassione della sottoscrizione delle convenzioni edilizie di cui in premessa:

- porzioni delle citate aree scoperte, come sopra cedute in comproprietà condominiale, e precisamente quelle individuate

al Catasto Fabbricati di Cogoleto con il mappale 109

subalterni 41, 42 e 43 del foglio 17, dovranno essere gravat

di servitù di uso pubblico con destinazione a parcheggio,

tutto con qualsivoglia onere o costo dell'atto costitutiv

del diritto a carico della "PESCE PIETRO S.P.A." ----------

- la citata porzione di area costituente sedime del

progettata viabilità interna del Comparto due, individuata

Catasto Terreni di Cogoleto con i mappali 909, 916, 903, 90

913 e 910 del foglio 17, dovrà anch'essa essere gravata

parte di servitù di uso pubblico ovvero ceduta a tito

gratuito al Comune di Cogoleto a sua semplice richiesta,

tutto sempre con qualsivoglia onere o costo dell'at

costitutivo del diritto ovvero dell'atto di cessione a cari

della "PESCE PIETRO S.P.A." ----------

a tal fine la parte compratrice conferisce alla socie

venditrice mandato irrevocabile, in quanto conferito anc

nell'interesse della società mandataria stessa, per

sottoscrizione dei citati atti costitutivi di servitù di u

pubblico ovvero di cessione a favore del Comune di Cogole

nonchè per la trascrizione degli stessi anche a carico del

parte compratrice e/o suoi aventi causa ----------

La parte compratrice conferisce ancora mand

irrevocabile alla società venditrice, in quanto confer

anche nell'interesse della società mandataria stessa, per

costituzione di servitù di utilizzo ovvero per la cessi

della proprietà a favore dell'ENEL della cabina elettrica sopra citata ed individuata al Catasto Fabbricati di Cogoleto con il mappale 1095 del foglio 17, il tutto con oneri e costi dell'atto costitutivo del diritto ovvero dell'atto di cessione a carico della società venditrice stessa e facoltà per quest'ultima di ottenere la trascrizione degli atti stessi a carico della parte compratrice e/o suoi aventi causa

La società venditrice quindi: ----------

- dichiara e garantisce che relativamente a quanto compravenduto non esistono irregolarità edilizie di alcun tipo, nè sono stati eseguiti abusi che richiedessero procedimenti di sanatoria ai sensi della legge numero 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, di ciò tenendone indenne la parte compratrice ----------

- presta la garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa ----------

La società venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'attestato di certificazione energetica, giusta quanto disposto dall'art. 6, comma 1 bis, D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., documento che la parte compratrice dichiara di aver ricevuto dalla Società venditrice stessa ----------

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

La Società venditrice, con il pieno consenso della Parte compratrice, si riserva il diritto di apportare agli enti immobiliari costituenti il complesso, anche se di proprietà

condominiale, le modificazioni (non pregiudizievoli pe

l'ente oggetto del presente atto) che a suo giudizio riterr

opportune per la migliore utilizzazione del compless

medesimo o delle unità immobiliari rimaste di sua titolarit

e ciò finchè non le avrà tutte vendute, senza obbligo

corrispondere indennità o compensi di sorta al condominio o

singoli condomini ----------

La Società venditrice si riserva inoltre, con il pie

consenso della parte compratrice, anche dopo aver esaurito

vendite degli immobili del complesso, la facoltà di regola

qualsiasi rapporto con i confinanti, di stipulare con En

Pubblici tutti gli atti che si dovessero rendere necessari

relazione alle vigenti norme urbanistiche; a tal fine

parte compratrice conferisce alla Società venditrice, anc

nel suo interesse, ulteriore mandato irrevocabile per

stipulazione di detti atti e convenzioni e per

trascrizione degli stessi anche a carico della par

compratrice e/o suoi aventi causa ----------

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

La società venditrice manleva la parte compratrice

evizione e dichiara e garantisce che quanto oggetto del

presente vendita: ----------

1) è franco e libero da debiti, liti, gravami, ipoteche

trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione: ----------

- dell'ipoteca a favore della "BANCA CARIGE S.P.A." iscri

alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona in data 18 dicembre 2008 ai numeri 12850/2339, a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Pier Maurizio Priori di Genova in data 17 dicembre 2008, registrato a Genova1 il 17 dicembre 2008 al numero 15177, seguito da atto di erogazione a saldo e quietanza nonchè di frazionamento e svincolo di beni a mio rogito in data 23 maggio 2011, repertorio numero 56438, registrato a Genova2 il 10 giugno 2011 al numero 7419, in corso di annotamento, mediante il quale il mutuo e l'ipoteca sono stati frazionati in lotti, ed in particolare l'unità immobiliare in oggetto è andata a costituire il lotto N. 9 il cui debito ammonta ad euro ottantamila (euro 80.000,00) -----

- dell'ipoteca a favore della "BANCA CARIGE S.P.A." iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Savona in data 7 aprile 2011 ai numeri 3356/616, a garanzia di contratto di apertura di credito a mio rogito in data 6 aprile 2011, registrato a Genova2 il 6 aprile 2011 al numero 4359, ipoteca cancellata dall'unità immobiliare in oggetto in forza di atto autenticato nelle firme da me notaio in data odierna, repertorio numero 56523, in corso di registrazione ed annotamento ----------

2) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà per aver costruito il complesso immobiliare in oggetto su area già cedutale con atto di "permuta di cosa presente con cosa futura" a rogito del Notaio Pier Maurizio Priori di Genova in

data 17 dicembre 2008, registrato a Genova1 il 24 dicembr

2008 al numero 15781 e trascritto alla Conservatoria de

Registri Immobiliari di Savona in data 31 dicembre 2008 a

numeri 13325/8873, mediante il quale in particolare

Fondazione "PIO LASCITO NINO BAGLIETTO", con sede

Cogoleto, trasferiva alla "PESCE PIETRO S.P.A." l'inter

appezzamento di terreno interessato dalla operazion

immobiliare ottenendo in permuta, quale "cosa futura"

l'intero secondo piano del costruendo complesso immobiliar

unitamente alle relative aree pertinenziali; a tale atto

fa riferimento per le provenienze anteriori e per tut

quanto altro possa occorrere ----------

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

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita

di euro centotrentaquattromila (euro 134.000,00) oltre

I.V.A. ----------

Prezzo che la società venditrice dichiara e riconosce av

ricevuto dalla parte compratrice, alla quale rilascia debi

quietanza, fino a concorrenza di euro cinquantaquattromi

(euro 54.000,00) oltre all'intera IVA ----------

I residui euro ottantamila (euro 80.000,00) la pa

compratrice, per espressa delega che ora qui le fa la soci

venditrice, si obbliga di pagarli alla Banca Carige Spa

estinzione ed a saldo della suddetta quota di mutuo

accollandosi tale pagamento si obbliga all'osservanza

tutti i patti, clausole e condizioni contenute nel sopracitato atto di mutuo, che dichiara di ben conoscere ed accettare in ogni sua parte, con rinuncia a qualsiasi surroga di diritto che potesse competerle e con obbligo infine di provvedere al pagamento delle residue rate di ammortamento, in capitale ed accessori, a partire dalla prima in scadenza -

Agli effetti dell'accollo della suddetta quota di mutuo la parte compratrice per sè, suoi successori ed aventi causa elegge domicilio in Genova, nell'immobile oggetto della presente vendita o, in difetto, presso la Casa Comunale di Cogoleto ----------

In conseguenza di quanto sopra la società venditrice rilascia ampia e finale quietanza di saldo dell'intero prezzo di vendita ----------

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

a) che il suddetto prezzo, relativamente ai suddetti euro 54.000,00 oltre all'intera I.V.A., è stato pagato come segue:

- per euro 12.000,00 mediante l'assegno bancario numero 0285724033-10 tratto sulla Banca Carige S.p.A., Filiale di Cogoleto, in data 26 ottobre 2010 ----------

- per euro 36.000,00 mediante l'assegno bancario numero 0285724040-04 tratto sulla Banca Carige S.p.A., Filiale di

Cogoleto, in data 12 gennaio 2011 ----------

- per euro 22.800,00 mediante l'assegno circolare numero 5

00360846-09 emesso dalla Banca Carige Spa in data odierna --

- per euro 10.000,00 mediante l'assegno circolare numero 4

00863576-04 emesso dalla Banca Carige Spa in data odierna i

particolare all'ordine della stessa Banca, a seguito (

richiesta della parte venditrice, al fine dell'ottenimen

della citata cancellazione di ipoteca ----------

b) di non essersi avvalse di mediatore immobiliare per

conclusione del presente contratto ----------

Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca legale che potes

nascere dal presente atto, con ampia manleva

responsabilità per il competente Conservatore ----------

Le spese relative al presente atto e conseguenti sono

carico della parte venditrice ----------

La presente vendita è soggetta ad I.V.A.; ai soli fi

dell'applicazione delle imposte proporzionali ipotecarie

catastali al presente trasferimento le parti conferm

quindi un valore dell'immobile pari ad e

centotrentaquattromila (euro 134.000,00) ----------

E richiesto io Notaro ho ricevuto quest'atto, che ho le

ai Signori Comparenti, che l'approvano e meco

sottoscrivono alle ore dodici e trenta minuti ----------

Consta di cinque fogli bollati, scritti a mia cura

persona di mia fiducia ed in parte da me su ventuno facci

e parte della ventiduesima ----------

Firmato all'originale: ----------

VINCENZO TEDONE ----------

DAMONTE VITTORIO ----------

LORENZO ANSELMI Notaro ----------

Agenzia delle Entrate Ufficio 2 - Registrato al N.° 8373

Serie 1T - in data 30/06/2011 - Euro € 584,00

Copia conforme all'originale firmato a norma di legge

rilasciata in carta libera per usi consentiti

GENOVA 01 LUG 2011

