

Repertorio n. 51.188

Raccolta n. 29.519

===== **COMPRAVENDITA** =====

===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

===== Il ventinove ottobre duemiladieci =====

===== 29 ottobre 2010 =====

In Alassio, alla via Milite Ignoto n. 5, nel mio studio, =====
innanzi a me **ELPIDIO VALENTINO**, notaio residente
in Alassio ed iscritto nel ruolo del Distretto
di Savona, =====

===== **SI COSTITUISCONO** =====

quale parte venditrice: =====

--- **MURONI GIANCARLO**, nato ad Alassio il 16 gennaio 1937, ivi domiciliato alla via Virgilio n. 77, codice fiscale MRN GCR 37A16 A122R; =====

quale parte acquirente: =====

--- la società "**WINDSOR S.R.L.**", con sede in Torino alla piazza San Carlo n. 206, capitale sociale di euro 100.000,00 (versato per euro 25.000,00), iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Torino al n. 10343010012, in persona dell'Amministratore Unico nonché legale rappresentante **ORIONE LUIGI MARIO**, nato ad Acqui Terme il 21 marzo 1947, domiciliato, per la carica, presso a sede sociale; a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto Sociale nonché dalle delibere assembleari del 14 luglio 2010 e del 27 ottobre 2010. =====

E', altresì, presente: =====

--- la società "**ORIONE & C. S.R.L.**", con sede in Acqui Terme (AL) alla via Palestro n. 5, capitale sociale di Euro 1.046.344,00 (unmilionequarantaseimilatrecentoquarantaquattro) interamente versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle Imprese di Alessandria al n. 00212080063; in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione nonché legale rappresentante **ORIONE LUIGI MARIO**, sopra generalizzato, domiciliato, per la carica, presso la sede sociale; a quest'atto autorizzato in virtù dei poteri derivantigli dallo statuto sociale nonché dalla delibera consigliare del 29 aprile 2008. =====

Dell'identità personale, qualifica e poteri dei costituiti io notaio sono certo. =====

===== **DIRITTO DI FAMIGLIA** =====

Giancarlo Muroni, ai fini della trascrizione di quest'atto, preliminarmente dichiara di possedere lo stato libero. =====

Precisato quanto innanzi, gli intervenuti =====



Notaio
Elpidio Valentino

COMUNE DI LAIGUEGLIA
N.0014669 - 14.07.2017
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO





=====**chiariscono che:**=====

- quest'atto rappresenta esecuzione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 24 marzo 2010, registrato ad Albenga il successivo 25 marzo al n. 2269/1T e trascritto a Finale Ligure il 26 marzo 2010 ai nn. 3919/2852, tra Giancarlo Muronì da un lato e la società "ORIONE & C. S.R.L." dall'altro; =====

- in detto preliminare era stata convenuta la clausola per persona da nominare; =====

- la società "ORIONE & C. S.R.L." intende ora nominare contraente definitivo del citato contratto preliminare, la società "WINDSOR S.R.L."; tanto premesso, i costituiti =====

===== **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:** =====

===== **Art. 1** =====

===== **DICHIARAZIONE DI NOMINA** =====

La società "ORIONE & C. S.R.L.", sciogliendo la riserva di nomina di cui al citato contratto preliminare di compravendita, =====

===== **NOMINA** =====

la società "WINDSOR S.R.L." =====

come destinataria degli effetti definitivi dello stesso. =====

===== **Art. 2** =====

===== **CONSENSO ED OGGETTO** =====

Giancarlo Muronì =====

===== **VENDE** =====

alla società "WINDSOR S.R.L." =====

===== **CHE ACQUISTA** =====

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Laigueglia, e precisamente: =====

===== **- A -** =====

===== **CON ACCESSO DA PIAZZA XXV APRILE N. 8** =====

- fabbricato da terra a cielo già ad uso alberghiero ed ora dismesso, di sei piani fuori terra oltre al piano seminterrato; =====

confinante con: =====

- il mappale 202; =====

- piazza Canosso; =====

- il mappale 204; =====

- piazza Gari; =====

- piazza XXV Aprile; =====

riportato nel Catasto dei fabbricati al foglio 3, particella 203, piazza XXV Aprile n. 8, piano S1-T-1-2-3-4, categoria D/2, R.C. Euro 36.972,94; =====

===== **- B -** =====

===== **CON ACCESSO DA PIAZZA CANOSSO N. 15** =====

- locale ad uso magazzino posto al piano terra; =====

confinante con: =====

- il mappale 203; =====
- piazza Canosso; =====
- proprietà di terzi; =====
riportato nel Catasto dei fabbricati al foglio
3, particella 202 sub 8, piazza Canosso n. 15,
piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza:
mq. 26, R.C. Euro 83,25; =====

===== - C - =====
- appezzamento di terreno di circa 25 metri qua-
drati, costituente pertinenza del cespite de-
scritto alla lettera "A"; =====
confinante con: =====

- piazza Gari; =====
- proprietà demanio comunale; =====
- proprietà demanio marittimo; =====
riportato nel Catasto dei terreni del Comune di
Laigueglia al foglio 3, particella 592, qualità:
terreno di nuova formazione, superficie 25 cen-
tiare. =====

===== *** =====
I fabbricati oggetto di quest'atto appaiono gra-
ficamente rappresentati nelle planimetrie depo-
sitate nel Catasto dei Fabbricati; planimetrie
che, firmate dalle parti e da me Notaio, si al-
legano a quest'atto sotto le lettere "A" e "B". =
All'uopo, la parte venditrice dichiara che i da-
ti catastali sopra riportati e le planimetrie
catastali allegate a quest'atto sono pienamente
conformi allo stato di fatto degli immobili. =====

===== Art. 3 =====

===== PRECISAZIONI =====

La vendita comprende ogni connesso diritto, ac-
cessorio, accessione, pertinenze e servitù atti-
ve e passive dei cespiti in oggetto, quali ri-
sultano dalla legge, dai titoli di provenienza
appresso citati e dal possesso, anche dei danti
causa. =====

La vendita viene fatta ed accettata a corpo e
non a misura, nello stato di fatto e di diritto,
manutentivo e funzionale odierno, ben noto alla
parte acquirente che lo dichiara di suo gradi-
mento. =====

===== *** =====

La parte acquirente, in merito al Dehor (terraz-
za), posto al piano terra (fronte mare) dell'im-
mobile prima d'ora adibito ad albergo, prende e-
spressamente atto che tale porzione immobiliare,
di proprietà del Demanio, accatastata al foglio
3 mappale 204, è concessa in uso alla parte ven-
ditrice in forza di apposita concessione dema-



niale n. 1 del Registro Concessioni - Anno 2009 e n. 929 del Registro di Repertorio - Anno 2009, rilasciata dall'Ufficio Demanio Marittimo il 16 giugno 2009, la cui scadenza è stata prorogata sino al 31/12/2015 ai sensi dell'art.1, comma 18 del Decreto legge 30/12/2009 n. 194, convertito con modificazioni nella Legge 26/02/2010 n. 25. = Le parti dichiarano che, in data 12 ottobre 2010, l'Ufficio Demanio Marittimo ha concesso nulla osta al subingresso della società "WINDSOR S.R.L." nella concessione demaniale di cui innanzi. =====

===== **Art. 4** =====

===== **SITUAZIONE URBANISTICA** =====

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, da me ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, =====

===== dichiara: =====

--- che la edificazione dei cespiti descritti alle lettere "A" e "B" del precedente art. 1, è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967; =====

--- che, per la sistemazione del locale caldaia, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Laigueglia, in data 17 novembre 1984, concessione edilizia n. 79/83; =====

--- che, per il compimento di abusi edilizi, si è provveduto a presentare al Comune di Laigueglia, in data 29 marzo 1986, domanda di concessione in sanatoria protocollata con il n. 2362 (n. C 412 di pratica), pagando la relativa oblazione di complessive lire 342.000 (trecentoquarantaduemila) con versamento n. 874, effettuato il 28 marzo 1986 presso l'Ufficio Postale di Laigueglia; =====

--- che, per opere di manutenzione straordinaria interna ed esterna, si è provveduto a presentare al Comune di Laigueglia, in data 10 dicembre 2004, domanda di concessione in sanatoria protocollata con il numero 20654 (n. 223 di pratica), pagando l'intera oblazione di complessivi euro 567,60 (cinquecentosessantasette virgola sessanta) con due versamenti contraddistinti dai nn. 239 e 241, entrambi effettuati il 9 dicembre 2004 presso l'Ufficio Postale contraddistinto dal n. 86/151; =====

--- che, per la posa di una tenda e relativi frangivento, si è provveduto a presentare al Co-

mune di Laigueglia, in data 10 dicembre 2004, domanda di concessione in sanatoria protocollata con il numero 20655 (n. 224 di pratica), pagando l'intera oblazione di complessivi euro 567,60 (cinquecentosessantasette virgola sessanta) con due versamenti contraddistinti dai nn. 240 e 242, entrambi effettuati il 9 dicembre 2004 presso l'Ufficio Postale contraddistinto dal n. 86/151. =====

===== *** =====

La parte venditrice, in merito alla situazione urbanistica del complesso immobiliare in oggetto, si impegna a definire a propria cura e spesa con il Comune di Laigueglia o eventuali altri Enti le istanze di condono edilizio di cui alla L. 47/85 (domanda C 412) ed alla L. 326/2003 (domande R 223 e R 224), senza però garantire il loro accoglimento. =====

A tal proposito, la parte venditrice rende edotta la parte acquirente che le citate istanze di condono edilizio sono ancora pendenti, in quanto il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Laigueglia, in data 3 novembre 2009, con lettera raccomandata a.r. - Prot. n. 18750, ha comunicato i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di condono edilizio n. C 412 - L.47/85, cui ha fatto seguito, nell'interesse della stessa parte venditrice, la memoria dell'Avv. Giovanni GERBI di Genova, depositata in data 21 dicembre 2009 con il n. 21252 di protocollo. =====

La parte acquirente prende atto di quanto innanzi e dichiara sin d'ora di non avere nulla da eccepire e/o contestare al riguardo, atteso che nella determinazione del prezzo pattuito per la vendita del complesso immobiliare in oggetto si è tenuto conto anche dell'attuale situazione urbanistica. =====

La parte acquirente dichiara altresì di assumersi in proprio tutte le conseguenze di un eventuale diniego al rilascio delle suddette concessioni edilizie in sanatoria. =====

Le parti contraenti quindi prendono e si danno reciprocamente atto che il mancato rilascio, anche di una sola delle concessioni edilizie in sanatoria, richieste con le domande sopra indicate, non potrà mai essere oggetto di una qualsivoglia pretesa e/o richiesta, tantomeno motivo per ottenere una riduzione del prezzo oggi pattuito. =====



Le Parti, inoltre, prendono e si danno reciprocamente atto che tutti gli onorari professionali, sia del Geom. Francesca Ardissoni di Laigueglia che dell' Avv. Giovanni Gerbi di Genova, professionisti incaricati dalla parte venditrice per ottenere il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria di cui innanzi, sono ad esclusivo carico della stessa parte venditrice sino alla data odierna; successivamente faranno capo alla parte acquirente. =====

===== **Art. 5** =====

===== **CERTIFICAZIONE ENERGETICA** =====

Le parti dichiarano di essere state informate da me notaio sulla normativa relativa alla certificazione energetica (D.Lgs. n. 192/2005 e Legge della Regione Liguria n. 22/2007) ed, in particolare, sugli obblighi di dotazione e di consegna posti a carico della venditrice dalla citata normativa. =====

La parte venditrice al riguardo dichiara che, ai sensi del predetto D.Lgs. 192/2005, il cespite di cui alla lettera "A" del precedente art. 2, è dotato dell'attestato di certificazione energetica n. 18367, con validità sino al 13 ottobre 2020, predisposto dall'Arch. Leonardo Ravotti, soggetto certificatore abilitato ai sensi della vigente normativa regionale, e che detto attestato è stato consegnato in data odierna alla parte acquirente, come la stessa conferma. =====

===== **Art. 6** =====

===== **PREZZO** =====

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato convenuto in euro (

). =====

Le parti contraenti, da me ammonite sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il corrispettivo della vendita è stato così pagato: ==

* euro (, mediante consegna di tre assegni circolari non trasferibili, contraddistinti dai nn. 4015947266, 4015947276 e 4015947286, tutti emessi il 23 marzo 2010 dalla filiale di Acqui Terme della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE E ROERO"; =====

* la restante somma di euro (, mediante consegna degli assegni, la cui fotocopia a quest'atto si allega sotto la lettera "C". =====

La parte venditrice rilascia quietanza liberato-

ria dell'intero prezzo della vendita. =====

===== **Art. 7** =====

===== **POSSESSO** =====

Da oggi la parte acquirente è immessa nel possesso dei cespiti in oggetto: pertanto, da oggi ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri.

===== **Art. 8** =====

===== **GARANZIE** =====

La parte venditrice garantisce il diritto alienato, gli immobili che lo concernono e l'inesistenza di pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. =====

Garantisce, altresì, di essere in regola con il pagamento di qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta e tassa, comunque afferente i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo contratto. =====

===== **Art. 9** =====

===== **MEDIAZIONE IMMOBILIARE** =====

Le parti contraenti, da me ammonite sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che: =====

- a) la parte venditrice non si è avvalsa dell'attività di alcun mediatore; =====
- b) la parte acquirente, per la conclusione di questo contratto, si è avvalsa di una segnalazione della Agenzia Immobiliare "CASE AL MARE S.A.S. DI OLIVIERI GIUSEPPE & C." con sede in Alassio alla via Vittorio Veneto n. 129, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Savona: 01431790094, REA: SV-145774, partita IVA 01431790094; il cui legale rappresentante è Giuseppe OLIVIERI, nato a Settimo Torinese (TO) il 1° settembre 1950, iscritto nel Ruolo dei Mediatori presso la C.C.I.A.A. di Savona al n. 2643; =====
- c) sino alla data odierna, la parte acquirente non ha ancora effettuato alcun pagamento all'Agenzia Immobiliare "CASE AL MARE S.A.S. DI OLIVIERI GIUSEPPE & C.", né a titolo di mediazione, né ad altro titolo; =====
- d) in ogni caso, gli oneri di mediazione eventualmente dovuti nei confronti della suddetta Agenzia Immobiliare "CASE AL MARE S.A.S. DI OLIVIERI GIUSEPPE & C.", per effetto delle disposizioni contenute nel presente contratto di compravendita, sono e rimarranno ad esclusivo carico della parte acquirente, la quale conferma e



ribadisce di assumerli in proprio e, per quanto possa occorrere, manleva espressamente la parte venditrice da qualsivoglia pretesa al riguardo eventualmente avanzata dalla medesima Agenzia Immobiliare; =====

e) la parte venditrice a sua volta, per quanto dichiarato alla precedente lettera a), manleva espressamente la parte acquirente da qualsiasi altro onere di mediazione, diverso dal precedente, da chiunque vantato a qualsivoglia titolo e/o ragione. =====

===== **Art. 10** =====

===== **PROVENIENZA** =====

In ordine alla provenienza, la parte venditrice indica i seguenti titoli: =====

--- atto del Notaio Emanuele Airaldi di Alassio del 7 maggio 1958, n. 17.832 di Rep., registrato ad Albenga il successivo 23 maggio al n. 1375 e trascritto a Finale Ligure il 3 giugno 1958 ai nn. 1749/1496, con il quale Giovanni Muroi ed Innocente Laureri vendettero a Giancarlo Muroi il cespite descritto alla lettera "A" del precedente art. 1; =====

--- atto del Notaio Pietro Sibelli di Alassio del 31 marzo 1961, n. 15.851 di Rep., registrato ad Albenga il successivo 7 aprile al n. 1813 e trascritto a Finale Ligure il 10 aprile 1961 ai nn. 1520/1226, con il quale Giancarlo Muroi acquistò il cespite descritto alla lettera "B"; ==

--- atto del notaio Fernando Cauli di Alassio dell'8 novembre 1973, n. 10.582 di Rep., registrato nei termini e trascritto a Finale Ligure il 29 novembre 1973 ai nn. 12437/10706, con il quale Vincenzo Maglione vendette a Giancarlo Muroi il cespite descritto alla lettera "C". =====

===== **Art. 11** =====

===== **IPOTECA LEGALE** =====

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.. =====

===== **Art. 12** =====

===== **REGIME TRIBUTARIO** =====

Quest'atto è soggetto alle normali imposte di registro, ipotecaria e catastale. =====

===== **Art. 13** =====

===== **SPESE** =====

Sono a carico della parte acquirente: =====

-- le imposte e tasse di trasferimento; =====

-- le spese notarili e d'istruttoria legale. =====

===== **Art. 14** =====

===== **DOMICILIO FISCALE** =====

I domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono eletti ai fini della esecuzione di quest'atto. =====

===== LETTURA ALLEGATI =====

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. =====

Di quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su diciassette pagine di cinque fogli, ho dato lettura alle parti, che l'approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore quattordici e minuti quindici. =====

Firmato: GIANCARLO MURONI =====

Firmato: ORIONE LUIGI MARIO =====

Firmato: ELPIDIO VALENTINO NOTAIO (Sigillo) =====



