[redacted]

N.C.E.U. Forlì Via della Cartiera

F.175 n.1276/2 p.S1 cat.C/6 Mq.22 Sup.Catastale Mq.24 Rendita € 97,71
F.175 n.1276/5 p.S1 cat.C/6 Mq.20 Sup.Catastale Mq.21 Rendita € 88,83
F.175 n.1276/13 p.S1 cat.C/6 Mq.23 Sup.Catastale Mq.24 Rendita € 102,16
F.175 n.1276/14 p.S1 cat.C/6 Mq.23 Sup.Catastale Mq.25 Rendita € 102,16
F.175 n.1276/15 p.S1 cat.C/6 Mq.19 Sup.Catastale Mq.21 Rendita € 84,39
F.175 n.1276/16 p.S1 cat.C/6 Mq.18 Sup.Catastale Mq.19 Rendita € 79,95
F.175 n.1276/17 p.S1 cat.C/6 Mq.19 Sup.Catastale Mq.21 Rendita € 84,39
F.175 n.1276/18 p.S1 cat.C/6 Mq.27 Sup.Catastale Mq.29 Rendita € 119,92
F.175 n.1276/20 p.S1 cat.C/6 Mq.25 Sup.Catastale Mq.27 Rendita € 111,04
F.175 n.1276/24 p.S1 cat.C/6 Mq.15 Sup.Catastale Mq.16 Rendita € 66,62
F.175 n.1276/30 p.S1 cat.C/6 Mq.27 Sup.Catastale Mq.29 Rendita € 119,92
F.175 n.1276/32 p.S1 cat.C/6 Mq.26 Sup.Catastale Mq.28 Rendita € 115,48
F.175 n.1276/35 p.S1 cat.C/6 Mq.23 Sup.Catastale Mq.24 Rendita € 102,16
F.175 n.1276/43 p.T cat.A/3 V.4,5 Sup.Catastale Mq.72 Rendita € 325,37
F.175 n.1276/49 p.T cat.A/3 V.4,5 Sup.Catastale Mq.69 Rendita € 325,37
F.175 n.1276/54 p.1-2 cat.A/3 V.6 Sup.Catastale Mq.91 Rendita € 511,29

F.175 n.1276/71 p.S1-T (rampa, spazio di manovra e vano tecnico) bcnc, comune a tutti i sub.
F.175 n.1276/72 p.S1-T-1 (corte, vano scala, ingresso e vano tecnico) bcnc, comune, fra l'altro, a sub.43
F.175 n.1276/73 p.S1-T-1 (corte, vano scala, ingresso e vano tecnico) bcnc, comune, fra l'altro, a sub.49 e 54

N.C.T. Forlì
F.175 n.1276 ente urbano di mq.4.000 pro-quota

DITTA:
[redacted], sede Ravenna, p.iva [redacted] x INTERO

STORICO:

► [redacted] nato il 09-04-1886 [redacted]

Trascrizioni a favore:

Art.2594/10-08-1920 Compravendita Dr. [redacted] di Forli' del 02-06-1920 [redacted] fu Salvatore acquistano, in parti uguali, piccolo podere in Forli' distinto in mappa Ramiti coi n.188, n.189 sub.1, n.457, n.590 con parte dei n.187 sub.2 e n.182 e precisamente coi n.187 sub.2-A e n.182/A di mq.30.790

NCT
Con nota di variazione del 18-01-1938 n.909 (decreto interdentizio n.606/1938)
Si carica la p.lla n.99 di mq.9.166 in capo a [redacted]

Art.212/16-01-1939 Compravendita Dr. [redacted] di Forli' del 28-12-1938 rep.3345 [redacted] quistano, in parti uguali, appezzamento di terreno senza casa in Forli', [redacted] distinto al F.175 n.32/a di mq.8.724
Il terreno e' stato venduto con tutte le azioni, ragioni, usi, servitu' attive e passive e piu' precisamente con le servitu' e diritti a [redacted] di cui all'atto del suddetto Notaio [redacted]-11-1934 trascritto il 29-12-19345 all'art.5246

NCT
Con nota di variazione del 03-02-1944 n.19
La p.lla n.32/a di mq.8.724 viene sostituita dalla n.32 di mq.8.724

Art.1715/26-03-1954 Divisione, Dr. [redacted] di Forli' del 25-02-1954 rep.1942 racc.1 trascritto il 17-03-1954 al n.1722 vol.136
[redacted], comproprietari di un fondo rustico con casa colonica in Forli', frazione Romiti, distinto al F.174 n.51-53 e al F.175 n.32-33-34-99 di mq.41.668, addivengono a divisione assegnando, fra l'altro, a [redacted] l'appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato colonico e pro servizi distinto al
F.175 n.32-99-33-34/b-34/c di mq.21.014
[redacted] avra', a titolo esclusivamente personale, il diritto di attingere acqua ad uso irriguo dall'attuale pozzetto di derivazione dal canale Schiavonia, detto pozzetto e' posto sul confine con la proprieta' [redacted] Tale diritto verra' quindi a cessare qualora la proprieta' venga trasferita a terzi. L'accesso al pozzetto, per le manovre dell'irrigazione, sara' consentito solamente al sig. [redacted] detto accesso sara' effettuato, a scelta del sig. [redacted] o attraverso direttamente la sua proprieta' lungo il sentiero gia' tracciato in luogo, oppure direttamente dalla Via Firenze nel tratto piu' breve.

NCT
Con nota di voltura del 15-02-1962 n.793
La p.lla n.99 di mq.9.166 si fraziona originando, fra l'altro, la n.99/a di mq.8.141

Con nota di variazione del 21-04-1964 n.308
La p.lla n.99/a di mq.8.141 viene sostituita dalla n.99 di mq.8.141

Con variazione d'ufficio del 18-12-1975 n.1076
La p.lla n.32 di mq.8.724 si ricarica variata con la n.32 di mq.8.681
La p.lla n.99 di mq.8.141 si ricarica variata con la n.99 di mq.8.121

Trascrizioni contro:

Art.6099/18-08-1978 Successione (vedi sviluppo [redacted]

Iscrizioni contro:

Negative

► [redacted] nato il 25-06-1925 a Forli'

Trascrizioni a favore:

Art.6099/18-08-1978 Successione di [redacted] deceduto il 19-12-1977 a Forli', den.n.3 Vol.425
Favore: [redacted] (figlio, erede)
Beni: Appezzamento di terreno con sovrastante fabbr rurale, condotto a mezzadria, in Forli', frazione Romiti Via Firenze, distinto al F.175 n.32-33-99-151-152

NCT
Con frazionamento del 04-01-1999 n.10.1/1999
La p.lla n.32 di mq.8.681 si fraziona originando, tra l'altro, la n.1205 di mq.8.562
La p.lla n.99 di mq.8.121 si fraziona originando, tra l'altro, la n.1207 di mq.6.915

Trascrizioni contro:

Art.12680/17-10-2006 Compravendita (vedi sviluppo [redacted])

Iscrizioni contro:

Negative

► [redacted], sede Savignano sul Rubicone (Rimini), p.iva [redacted]

N.B. non risulta trascritto il trasferimento di sede

Trascrizioni a favore:

Art.12680/17-10-2006 Compravendita a Dr [redacted] di Forli' del 29-09-2006 rep.21817/22663
[redacted] vende alla societa' "[redacted]" acquista, terreno in Forli' distinto al
F.175 n.1205 di mq.8.562
F.175 n.1207 di mq.6.915

NCT
Con frazionamento, variazione e tipo mappale del 11-12-2009 n.236696.1/2009
La p.lla n.1205 di mq.8.562 si fraziona originando, fra l'altro, la n.1276 di mq,1.530
La p.lla n.1207 di mq.6.915 si fraziona originando, fra l'altro, la n.1284 di mq.2.470
La p.lla n.1284 di mq.2.470 viene soppressa e fusa n.1276 di mq.1.530 che si ricarica come n.1276 ente urbano di mq.4.000

NCEU
Con costituzione del 11-12-2009 n.3182.1/2009
Si costituiscono, fra l'altro, i mappali n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 e n.1276/54

Con variazione del 11-12-2010 n.16117.1/2010: variazione di classamento
Fra l'altro, i mappali n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15 n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 e n.1276/54 si ricaricano variati di classamento

Con variazione del 14-10-2015: superficie da impianto
Fra l'altro, i mappali n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15 n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/21, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 ed n.1276/54 si ricaricano variati per inserimento superfici catastali

Con mutamento di denominazione – volture societarie del 13-06-2017 Dr. [redacted] rep.7647
La societa' [redacted] si ricarica variata di denominazione
N.B. formalita' non trascritta

Trascrizioni contro:

Art.9557/06-08-2007 Convenzione edilizia Dr. [redacted] di Forli' del 01-08-2007 rep.235113/24318
Favore: Comune di Forli'
Contro: [redacted]
Beni: Terreno in Forli' distinto al
F.175 n.132/p, n.1205/pe n.1207/p
Convenzione riguardante le opere di urbanizzazione che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, l'ultimazione dovra' avvenire entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione. Le aree di sedime delle cabine per la distribuzione dell'energia elettrica e le cabine stesse, se poste su aree previste dal piano urbanistico attuativo come pubbliche, dovranno essere frazionate, accatastate e cedute a titolo gratuito agli enti gestori del servizio energia elettrica.
Il soggetto attuatore, o chi per esso, e' tenuto alla edificazione di alloggi da destinare ad edilizia convenzionata per una superficie complessiva non inferiore a quella (mq.350) indicata nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G. del Comune di Forli' approvato con delibera del Consiglio Comunale n.175 del 01-12-2003 ed aggiornato don delibera del Consiglio Comunale n.13 del 31-01-2005. Tali alloggi, localizzati nell'edificio n.1 indicato negli elaborati, dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche dimensionali e costruttive (bioedilizia) fissati dalla convenzione tipo.

Art.9028/31-07-2008 Convenzione edilizia, Dr. [redacted] di Forli' del 28-07-2008 rep.238466/25849

Favore: Comune di Forli'

Contro: [redacted]

Beni: Terreno in Forli' distinto al F.175 n.1205/pe n.1207/p

Convenzione riguardante gli impegni assunti relativamente agli alloggi e relativi servizi posti nel costruendo fabbricato residenziale, costituito da complessivi 6 alloggi. La convenzione vincola la parte richiedente ed i suoi aventi causa, a qualsiasi titoli, al rispetto degli obblighi in essa previsti per la durata di anni 25 dalla data di stipulazione. La parte richiedente, ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sono obbligati, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nel rogito tutti i patti dell'atto quali parti integranti dello stesso. Decorsi 10 anni dal rilascio del certificato di conformita' edilizia ed agibilita' relativo agli alloggi oggetto della convenzione, la parte richiedente, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, puo' recedere dalla convenzione stessa, previo versamento del contributo di cui all'art.29 della legge regionale n,.31/2002.

Art.7732/07-08-2020 Preliminare di compravendita, Dr. [redacted] di Forli' del 06-08-2020 rep.21024/13974

Favore: [redacted] (02-01-1951 - Premilcuore) e [redacted] (26-03-1954 - Forli')

Contro: [redacted]

Beni: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al F.175 n.1276/49, n.1276/14 e n.1276/20

Il contratto definitivo di compravendita dovra' essere stipulato entro 30 giorni dal rilascio del consenso alla restrizione ipotecaria, la parte promittente venditrice dovra' ottenere tale consenso entro il termine ultimo non prorogabile del 06-08-2023

Art.17972/31-12-2021 Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Forli' del 14-12-2021 n.73/2021

Favore: [redacted]

Contro: [redacted]

Grava: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/46 e n.1276/54

Iscrizioni contro:

Art.4902/06-11-2006 Mutuo condizionato, Dr. [redacted] di Forli' del 31-10-2006 rep.232210/22841
Favore: [redacted]
Contro: [redacted]
Totale: €.7.600.000,00 Capitale: €.3.800.000,00 Durata: 10 anni
Grava: Terreno in Forli' distinto al
F.175 n.1205 di mq.8.562
F.175 n.1207 di mq.6.915
F.175 n.132 di mq.132
Fra gli altri, risulta il seguente annotamento:
Art.1940/09-08-2012 Frazionamento in quota, a Dr. [redacted] di Forli' del 27-07-2012 rep.247517/31017
Ipoteca frazionata in n.2 quote
- 2° quota, per un totale di E.1.955.600,00 e capitale di E.977.800,00, gravante le porzioni di fabbricato distinte al
F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/8, n.1276/10, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/34, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/48, n.1276/49, n.1276/53, n.1276/54 e n.1276/58
(Le porzioni identificate con i n.1276/8, n.1276/34, n.1276/48, n.1276/53 e n.1276/58 sono state vendute e successivamente cancellate)

Art.500/01-03-2018 Decreto ingiuntivo, Tribunale di Forli' del 30-01-2018 rep.1523/2017
Favore: [redacted]
Contro: [redacted]
Totale: €.350.000,00 Capitale: €.286.978,77
Grava: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al
F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16, n.1276/17, n.1276/18, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32, n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 e n.1276/54

Art.3452/29-11-2018 Decreto ingiuntivo Tribunale di Forli' del 22-03-2018
rep.364/2018
Favore: [redacted]
Contro [redacted]
Totale: €.5.086,00 Capitale: €.2.543,00
Grava: Porzioni di fabbricato in Forli', Via della Cartiera, distinte al
F.175 n.1276/2, n.1276/5, n.1276/13, n.1276/14, n.1276/15, n.1276/16,
n.1276/17, n.1276/18, n.1276/20, n.1276/24, n.1276/30, n.1276/32,
n.1276/35, n.1276/43, n.1276/49 e n.1276/54

Forli' , agg.to 31-12-2021

Repertorio n. 231817 Raccolta n. 22663

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno ventinove del mese di settembre

(29 settembre 2006)

in [redacted]

Avanti a me Dott. [redacted] Notaio in Forlì, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini,

sono presenti i Signori:

[redacted], nato a Forli' (FC) il 25 giugno 1925, residente a [redacted] Codice Fiscale [redacted], in comunione legale di beni;

[redacted] nata a Forli' (FC) il 29 aprile 1954, residente a [redacted] Codice Fiscale [redacted], in regime di separazione di beni;

[redacted], nato a Lugo (RA) il 15 gennaio 1950, residente a [redacted] il quale interviene e stipula il presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società [redacted] con sede in [redacted], Codice Fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di Ravenna n. [redacted] e pertanto nel nome, per conto ed interesse di detta Società, giusta le autorizzazioni contenute nel verbale del Consiglio di Amministrazione della Società stessa in data 27 settembre 2006 che in estratto autenticato da me Notaio in data odierna, repertorio n. 231816, allego al presente atto sotto la lettera "A", omessane la lettura per dispensa avutane

dalle parti.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo i quali, con il presente atto stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 -

= A =

Il Signor Giunchedi Italo vende alla Società [redacted] con sede in Ravenna che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista il seguente immobile:

Terreno meglio identificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica sito nel Comune di Forlì, Via Firenze, distinto al Catasto Terreni come segue:

Comune di: Forli' Foglio 175

Particella 1205 - Ha 00.85.62 RDE 362,33 RAE 165,82,

Particella 1207 - Ha 00.69.15 RDE 319,63 RAE 133,92,

e così per complessivi Ha 01.54.77, un reddito dominicale di Euro 681,96 ed agrario di Euro 299,74;

confinante con detta Via, Via dei Mulini, ragioni [redacted] salvo altri ecc.

La soprariportata descrizione è stata desunta dai relativi certificati catastali.

I Signori [redacted] ed [redacted] previa ammonizione delle sanzioni penali previste dagli artt. 38 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, richiamata dall'art. 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano che il prezzo concordato ed accettato tra le parti è pari ad Euro **1.082.000,00 (unmilioneottantaduemila virgola zero zero)** somma che è stata pagata dalla parte acquirente al venditore con le seguenti

modalità:

- Euro 700.000,00 mediante n. 7 (sette) assegni circolari portanti la Serie V ed i nn. [redacted] dell'importo di Euro 100.000,00 ciascuno emessi dalla [redacted], Sede di Forlì in data odierna;

- Euro 76.000,00 mediante un assegno circolare di pari importo portante la Serie V ed il n. [redacted] emesso dalla [redacted], Sede di Forlì, in data odierna;

- Euro 20.000,00 mediante un assegno circolare di pari importo portante la Serie T ed il n. [redacted] emesso dalla [redacted], Sede di Forlì, in data odierna;

- Euro 250.000,00 mediante n. 5 (cinque) assegni circolari portanti la Serie D ed i nn. [redacted], dell'importo di Euro 50.000,00 ciascuno emessi dalla [redacted], Filiale di Russi - Godo, in data 28 settembre 2006;

- Euro 36.000,00 mediante un assegno circolare di pari importo portante la Serie D ed il n. [redacted] emesso dalla [redacted], Filiale di Russi - Godo, in data 28 settembre 2006.

Essendo stato in tal modo regolato il pagamento dell'intero prezzo, il venditore rilascia alla parte acquirente ampia quietanza di saldo.

Detto prezzo è stato determinato tenendo conto della perizia dell'Ing. [redacted] della Provincia di Forlì-Cesena, asseverata da giuramento presso il Tribunale di Forlì in data 13 dicembre 2002, Cron. 6797.

I Signori [redacted] previa ammonizione delle sanzioni penali previste dagli artt. 38 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, richiamata dall'art. 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano che per la stipulazione della presente vendita non si sono avvalsi di un mediatore.

= B =

La Signora [redacted] vende alla Società [redacted] con sede in Ravenna che, a mezzo come sopra, accetta ed acquista il seguente immobile:

Terreno meglio identificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica sito nel Comune di Forlì, Via Firenze, distinto al Catasto Terreni come segue:

Comune di: Forli' Foglio 175

Particella 132 - Ha 00.01.16 RDE 4,89 RAE 2,25,

confinante con Via dei Mulini, altra proprietà della Società acquirente da più lati, salvo altri ecc.

La soprariportata descrizione è stata desunta dal relativo certificato catastale.

I Signori [redacted] previa ammonizione delle sanzioni penali previste dagli artt. 38 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, richiamata dall'art. 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano che il prezzo concordato ed accettato tra le parti è pari ad Euro **20.000,00 (ventimila virgola zero zero)** somma che è stata pagata dalla parte acquirente alla venditrice mediante assegno circolare di pari importo portante la Serie C ed il n. [redacted] emesso dalla [redacted]

[redacted] Filiale Russi - Godo, in data 28 settembre 2006.

Essendo stato in tal modo regolato il pagamento dell'intero prezzo, la venditrice rilascia alla parte acquirente ampia quietanza di saldo.

I Signori [redacted], previa ammonizione delle sanzioni penali previste dagli artt. 38 e seguenti del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, richiamata dall'art. 35 comma 22 della Legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano che per la stipulazione della presente vendita non si sono avvalsi di un mediatore.

ARTICOLO 2 - Gli immobili in oggetto vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni, ragioni, comunioni, pertinenze e servitù.

ARTICOLO 3 - Le parti venditrici rispettivamente garantiscono la piena proprietà e la completa libertà degli immobili in oggetto da qualsiasi peso, vincolo, ipoteca o trascrizione pregiudizievole e si impegnano a rimuovere ogni ostacolo, molestia o turbativa.

L'immobile di cui alla vendita =A= è pervenuto al Signor [redacted] per successione del padre Signor [redacted] deceduto a Forlì il 19 dicembre 1977, come risulta dalla denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Forlì e classificata al N. 3, Vol. 425, trascritta a Forlì il 18 agosto 1978 all'art. 6099.

L'immobile di cui alla vendita =B= è pervenuto alla Signora [redacted] con atto ai rogiti del Notaio Dott. [redacted] in data 9 gennaio 1998, repertorio n. 14770/5706, trascritto a Forlì il 19 successivo all'art. 619.

ARTICOLO 4 - Ai fini dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e succes-

sive modificazioni ed integrazioni, le parti alienanti mi consegnano il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Forlì in data 10 aprile 2006 che allego al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per dispensa avutane dalle parti, e mi dichiarano che nel frattempo non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Le parti venditrici precisano inoltre che relativamente ai terreni in oggetto è stata presentata in data 21 luglio 2005 al Comune di Forlì richiesta di approvazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata che ha assunto il n. 35990/2005 di Protocollo Generale.

ARTICOLO 5 - Gli effetti attivi e passivi del presente contratto decorrono da oggi.

ARTICOLO 6 - La parte acquirente, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna ad eseguire, a proprie cura e spese, sul confine posto tra gli appezzamenti di terreno oggetto delle suddette compravendite e la proprietà di [redacted] un muro di recinzione in calcestruzzo alto cm. 50 fuori terra con soprastante rete metallica plastificata alta cm. 150, il tutto da eseguirsi entro e non oltre il 31 dicembre 2006.

ARTICOLO 7 - Le parti venditrici rispettivamente rinunziano all'ipoteca legale.

Il Signor [redacted] mi richiede che, sulla plusvalenza generata in suo favore dalla cessione da lui effettuata al punto =A= del presente atto, avente ad oggetto bene rientrante nel disposto del comma 496 articolo unico Legge 23 dicembre 2005 n. 266, ai sensi della medesima citata norma ed in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1 D.P.R. n. 917/86, si applichi l'imposta sostitutiva del 12,50%, autoliquidata in Euro 39.000,00 (trentano-

vemila virgola zero zero), somma a me consegnata perchè provveda al suo versamento ed a darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, senza alcun altro onere.

La Signora [redacted] mi richiede che, sulla plusvalenza generata in suo favore dalla cessione da lei effettuata al punto =B= del presente atto, avente ad oggetto bene rientrante nel disposto del comma 496 articolo unico Legge 23 dicembre 2005 n. 266, ai sensi della medesima citata norma ed in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1 D.P.R. n. 917/86, si applichi l'imposta sostitutiva del 12,50%, autoliquidata in Euro 1.809,25 (milleottocentonove virgola venticinque), somma a me consegnata perchè provveda al suo versamento ed a darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate, senza alcun altro onere.

ARTICOLO 8 - Le spese del presente atto e conseguenziali sono a carico della parte acquirente.

L'imposta di bollo del presente atto viene assolta ai sensi dell'articolo 4 quinquies del decreto legislativo 18 dicembre 1997 n. 466, così come modificato dal decreto legislativo 18 gennaio 2000 n. 9.

Richiesto, ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio, come per Legge anche a margine del foglio intermedio.

In parte scritto con mezzi meccanici, sotto la mia direzione, da persona di mia fiducia, ed in parte scritto di mio pugno su pagine otto di fogli due sin qui.

F.to [redacted]

" [redacted]

F.to [redacted]

" [redacted] - Notaio

Studio Notarile Associato

[redacted]

Repertorio n. 21024

Preliminare di compravendita
per scrittura privata autenticata

In Forlì, il giorno 6 agosto 2020,
con la presente scrittura privata che sarà conservata a raccolta tra gli atti del notaio che ne autentica le sottoscrizioni,
i sottoscritti signori:

REGISTRATO A FORLI'
IL 7 agosto 2020
N. 5489 SERIE 1T

TRASCRITTO A FORLI'
IL 7 agosto 2020
ART. 7732

Parte promittente venditrice
- [redacted] nato a Cassino (FR) il 13 dicembre 1980, imprenditore, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted] con sede in [redacted] capitale sociale euro 100.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini, partita I.V.A., codice fiscale e numero d'iscrizione [redacted] in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale;

Parte promittente acquirente
- [redacted] nato a Premilcuore (FC) il 2 gennaio 1951, pensionato, codice fiscale [redacted] e
- [redacted] nata a Forlì (FC) il 26 marzo 1954, pensionata, codice fiscale [redacted]
entrambi residenti a [redacted] interno 8, che dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;

convengono e stipulano quanto segue.

Consenso e oggetto - La società [redacted], rappresentata come sopra, promette di vendere ai signor[redacted] che, in regime di comunione legale, promettono di acquistare, per sé o per persona o ente che si riservano di nominare prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito in Comune di Forlì (FC), località Romiti, via della Cartiera n. 20, e precisamente:
appartamento al piano terra con corte esclusiva con annessi due vani ad uso garage al piano sottostrada che costituiscono pertinenza dell'appartamento,
confini dell'appartamento: appartamento di cui al sub. 50, corte comune da due lati, corte, ingresso e vano scala comuni, via della Cartiera, salvo altri;
confini dei due garages nell'insieme: spazio di manovra comune, garages di cui ai subalterni 13, 18 e 22, salvo altri;
il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI', in ditta Oasi Romiti S.r.l., al foglio 175,
part. 1276 sub. 49, via della Cartiera n. 20, piano T, interno 3, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, sup. cat. totale mq. 77, sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 69, r.c. euro 325,37 - classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) (appartamento e corte esclusiva),
part. 1276 sub. 14, via della Cartiera n. 12, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq. 23, sup. cat. totale mq. 25, r.c. euro 102,16 (garage);
part. 1276 sub. 20, via della Cartiera n. 12, piano S1, cat. C/6, classe 2, mq. 25, sup. cat. totale mq. 27, r.c. euro 111,04 (garage).
Le parti riconoscono espressamente che il presente contratto preliminare di compravendita ha effetti obbligatori e che il trasferimento della proprietà

[redacted]

dell'immobile in favore della parte acquirente si verificherà solamente al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita che le parti si obbligano a concludere entro la data del 31 (trentuno) dicembre 2022 (duemilaventidue), salvo quanto di seguito specificato.
La parte promittente venditrice si dichiara a conoscenza che, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985, i dati catastali e le planimetrie catastali depositate in catasto debbono essere sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare e si impegna a consegnare, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, un'attestazione di conformità edilizia e catastale rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.
Consistenza - Quanto sopra sarà venduto a corpo, nello stato di fatto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.
All'unità immobiliare promessa in vendita compete la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, tra le quali si trovano:
- la rampa, lo spazio di manovra e la corte riportati nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI', al foglio 175, part. 1276 sub. 71, bene non censibile comune a tutti i subalterni;
- la corte, il vano scala, l'ingresso e il vano tecnico riportati al Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI', al foglio 175, part. 1276 sub. 73, bene non censibile comune ai subalterni dal 49 al 54.
All'unità immobiliare promessa in vendita non compete la comproprietà sui beni comuni distinti con il sub. 72, il sub. 74 ed il sub. 75 della part. 1276.
La parte promittente acquirente si obbliga fin d'ora a godere delle porzioni immobiliari acquistate nel rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici e del regolamento di condominio che si trova allegato all'atto a rogito dott. [redacted] notaio in Forlì, in data 19 marzo 2010, repertorio n. 242.618/28.140, debitamente registrato, trascritto a Forlì in data 27 gennaio 2017 all'art. 1024.
L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il complesso residenziale, nella cui consistenza sono comprese le porzioni di corte assegnate in proprietà esclusiva a singole unità immobiliari e le corti comuni, è riportata nel Catasto Terreni del Comune di FORLI', alla partita 1, al foglio 175, part. 1276, ente urbano di mq. 4000.
Prezzo - Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi euro 141.000,00 (centoquarantunomila virgola zero zero) il cui pagamento è regolato come segue:
- quanto ad euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) sono stati pagati, a titolo di caparra confirmatoria di cui all'art. 1385 c.c., con assegno bancario non trasferibile tratto su [redacted] agenzia di [redacted], in data 24 luglio 2020, all'ordine Il [redacted] come da espressa indicazione della parte promittente venditrice;
- quanto ad euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) dovranno essere pagati, senza interessi, a titolo di caparra confirmatoria di cui all'art. 1385 c.c., con bonifico bancario da effettuarsi entro la data dell'11 agosto 2020;
- il saldo prezzo - tenuto conto dell'imputazione ad acconto prezzo della percentuale pari al 65% (sessantacinque per cento) delle somme pagate mensilmente dalla parte promittente acquirente per la consegna anticipata dell'unità

[redacted]

immobiliare - dovrà essere pagato alla stipula del contratto definitivo di compravendita da farsi entro il 31 (trentuno) dicembre 2022 (duemilaventidue) a rogito dott. [redacted] notaio in Forlì, salvo quanto di seguito specificato.
Qualora la parte promittente venditrice ottenesse il consenso alla restrizione delle ipoteche dalle porzioni immobiliari oggetto del presente atto dopo la data del 31 (trentuno) dicembre 2022 (duemilaventidue), il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del consenso alla restrizione ipotecaria.
La parte promittente venditrice dovrà ottenere il consenso alla liberazione dell'immobile da tutte le formalità ipotecarie entro il termine ultimo ed improrogabile del 6 (sei) agosto 2023 (duemilaventitré).
La parte venditrice rinuncerà ad ogni diritto di ipoteca legale.
Patti - La parte promittente venditrice si impegna ad immettere la parte promittente acquirente nel godimento dell'unità immobiliare a partire dal giorno d'oggi.
A fronte della concessione in godimento dell'unità immobiliare, la parte promittente acquirente corrisponderà, a partire dalla data del 5 (cinque) ottobre 2021 (duemilaventuno), la somma di euro 650,00 (seicentocinquanta virgola zero zero) al mese, con scadenza il giorno 5 (cinque) di ogni mese, che verrà imputata ad acconto prezzo per la percentuale pari al 65% (sessantacinque per cento).
Possesso - La parte promittente acquirente sarà immessa, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, nel possesso giuridico dell'unità immobiliare promessa in vendita essendo già stata immessa nel godimento materiale dell'unità immobiliare a far data dal giorno d'oggi.
Garanzia - La parte promittente venditrice, rappresentata come sopra, garantisce fin d'ora che quanto promesso in vendita sarà al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita, di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti.
La parte promittente venditrice dichiara, e la parte promittente acquirente prende atto, che attualmente gravano sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:
- quota n. 2 dell'importo di euro 1.955.600,00 (unmilionenovecentocinquantacinquemilaseicento virgola zero zero) a garanzia della sorte di euro 977.800,00 (novecentosettantasettemilaottocento virgola zero zero), gravante, tra l'altro, le porzioni immobiliari promesse in vendita, quale risulta dal frazionamento in quote dell'ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data 6 novembre 2006 all'art. 4902 a favore della [redacted] annotato a margine dell'iscrizione ipotecaria in data 9 agosto 2012 all'art. 1940;
- ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 1° marzo 2018 all'art. 500 per euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero zero) a favore del [redacted] a garanzia di un debito di euro 286.978,77 (duecentottantaseimilanovecentosettantotto virgola settantasette);
- ipoteca giudiziale iscritta a Forlì in data 29 novembre 2018 all'art. 3452 per euro 5.086,00 a favore del [redacted] a garanzia di un debito di euro 2.543,00 (duemilacinquecentoquarantatré virgola zero zero),
ipoteche per le quali la parte promittente venditrice si obbliga ad ottenere il consenso dai creditori ipotecari alla cancellazione dalle porzioni immobiliari oggetto del presente atto, a cura e spese della parte promittente venditrice, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.
La parte venditrice dichiara che sono state stipulate con il Comune di Forlì le

[redacted]

seguenti convenzioni edilizie:
- convenzione edilizia con atto a rogito dott. [redacted], notaio in Forlì, in data 1° agosto 2007, repertorio n. 235113/24318, debitamente registrato, trascritto a Forlì in data 6 agosto 2007 all'art. 9557, che prevede i) la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la successiva cessione gratuita al Comune e ii) la realizzazione di sei alloggi da destinare ad edilizia convenzionata localizzati nell'edificio n. 1;
- convenzione edilizia con atto a rogito dott. [redacted], notaio in Forlì, in data 28 luglio 2008, repertorio n. 238466/25849, debitamente registrato, trascritto a Forlì in data 31 luglio 2008 all'art. 9028 che stabilisce i criteri per la determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione degli alloggi, per la durata di anni 25 (venticinque), relativamente agli appartamenti distinti con i subalterni dal 65 al 70 ed ai garages distinti con i subalterni dal 36 al 39, 41 e 42 della part. 1276, e quindi non riguardante l'unità immobiliare promessa in vendita.

Provenienza - La parte promittente venditrice dichiara che quanto promesso in vendita è a lei pervenuto per costruzione effettuata a proprie cura e spese su terreno acquistato con atto a rogito dott. [redacted] notaio in Forlì, in data 29 settembre 2006, debitamente registrato, trascritto a Forlì in data 17 ottobre 2006 all'art. 12680.

Conformità impianti - La parte venditrice si impegna a consegnare alla parte acquirente, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di distribuzione e utilizzazione del gas metano, idrico e sanitario collocati all'interno dell'unità immobiliare nonché i libretti di uso e manutenzione relativi agli impianti.

Adempimenti normativa edilizia - La parte promittente venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Forlì in data 17 agosto 2007 n. 217, mediante:
- denuncia di inizio attività presentata in data 21 novembre 2007 prot. gen. n. 74475/2007, successiva variante presentata in data 10 giugno 2009 prot. gen. n. 45980/2009, con relativa domanda di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 8 giugno 2010 prot. gen. n. 47095;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21 novembre 2007 prot. gen. n. 74488/2007, successive varianti presentate in data 9 maggio 2008 prot. gen. n. 30240/2008 ed in data 10 giugno 2009 prot. gen. 45972/2009, con relativa domanda di certificato di conformità edilizia e agibilità in data 8 giugno 2010 prot. gen. n. 47076;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21 novembre 2007 prot. gen. n. 74482/2007, successiva variante presentata in data 10 giugno 2009 prot. gen. n. 45966/2009, con relativa domanda di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 7 giugno 2010 prot. gen. n. 46586;
- denuncia di inizio attività presentata in data 21 novembre 2007 prot. gen. n. 74498/2007, successiva variante in data 10 giugno 2009 prot. gen. n. 45950/2009, con relativa domanda di certificato di conformità edilizia ed agibilità in data 8 giugno 2010 prot. gen. n. 47109.

La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara, inoltre:
- che l'agibilità del fabbricato è stata conseguita per silenzio assenso;
- che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria oppure di presentare dichiarazioni

[redacted]

o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.
L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.
Attestato di prestazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, comma 2 del D.LGS. n. 192/2005, la parte promittente venditrice, rappresentata come sopra, consegna alla parte promittente acquirente l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare promessa in vendita rilasciato dall'ingegnere [redacted] in data 5 giugno 2020 n. 09258-031309-2020. La parte promittente venditrice dichiara che l'attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza. La parte promittente acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del contratto preliminare di compravendita.
Trascrizione - La parte promittente venditrice, rappresentata come sopra, autorizza la trascrizione del presente contratto preliminare nei Registri Immobiliari, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., con esonero per il competente Direttore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì- Territorio da qualsiasi responsabilità al riguardo.
La parte promittente acquirente dichiara di essere stata informata dal notaio autenticante che la trascrizione del contratto preliminare di compravendita ha efficacia di prenotazione degli effetti della trascrizione del contratto definitivo di compravendita e, quindi, svolge una forma di tutela per l'avvenire ma non ha alcun effetto sulle formalità pregiudizievoli attualmente gravanti l'immobile, sopra descritte, per le quali è necessario acquisire il consenso alla cancellazione da parte dei creditori ipotecari al fine di procedere alla stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile libero da formalità pregiudizievoli.
Spese - Spese ed imposte del presente atto sono a carico della parte promittente acquirente.
Trattamento tributario - Le parti prendono atto che il presente contratto preliminare sconterà, in sede di registrazione, l'imposta di registro con l'aliquota dello 0,50% sulla caparra confirmatoria di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero), e chiedono fin d'ora che l'imposta pagata all'atto della registrazione del presente contratto preliminare di compravendita sia imputata all'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita.
Imposta di bollo - L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, e successive modifiche.
F.to [redacted]
"
"

Repertorio n. 21024 Raccolta n. 13974

AUTENTICA DI SOTTOSCRIZIONI

REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto dott. [redacted] notaio in Forlì, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Forlì e Rimini,

certifico

che i signori:

[redacted] nato a Cassino (FR) il 13 dicembre 1980, domiciliato per la carica

[redacted]

presso la sede sociale, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [redacted] con sede in [redacted] capitale sociale euro 100.000,00 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese della Romagna - Forlì-Cesena e Rimini, partita I.V.A., codice fiscale e numero d'iscrizione [redacted]

- [redacted] nato a Premilcuore (FC) il 2 gennaio 1951, pensionato, e
- [redacted], nata a Forlì (FC) il 26 marzo 1954, codice fiscale [redacted]

entrambi residenti a [redacted] interno 8,

della cui identità personale, qualifiche e poteri io notaio sono certo, previa lettura dell'atto data da me notaio alle parti, hanno apposto in mia presenza la propria firma in calce alla scrittura privata che precede ed a margine del foglio intermedio alle ore diciassette e minuti cinque).

In [redacted] nel mio studio in [redacted] il giorno sei agosto duemilaventi

F.to [redacted] impronta sigillo)

[redacted]