NOTAIO
RAFFAELLA LUCCA

Repertorio n. 4453 Raccolta n. 3436

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno ventitre del mese di dicembre, in Malnate, Via Volta n. 2, nel mio ufficio secondario.

Innanzi a me dottoressa RAFFAELLA LUCCA, Notaio in Lissone, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

- **PANZERI GIUSEPPE**, nato a Como il giorno 25 giugno 1947, residente in Colverde, Via Monte Cucco n. 12,
codice fiscale PNZ GPP 47H25 C933O;

che interviene al presente atto in proprio e quale procuratore speciale del coniuge signora:

- **BRISA ZITA**, nata a Talamona il giorno 19 agosto 1947, residente in Colverde, Via Monte Cucco n. 12,
codice fiscale BRS ZTI 47M59 L035I;

in forza di procura speciale a mio rogito in data 17 dicembre 2020, Rep. n. 4444, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- PANZERI MARCELLA, nata a Como il giorno 14 luglio 1973, domiciliata per la carica presso la sede della società,

che interviene al presente atto nella sua qualità di Consigliere Delegato della società **"FINANZIARIA GEMFI - S.P.A."**, con sede in Colverde, Via Leonardo Da Vinci snc, capitale sociale di Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Como - Lecco con codice fiscale n. 01411460130 e R.E.A. CO-187757;

partita IVA n. 01411460130;

a questo atto autorizzata in forza di decisione del Consiglio di Amministrazione in data 2 dicembre 2020, il cui estratto da me Notaio redatto in data odierna, Rep. n. 4452, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certa, i quali, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

I signori PANZERI GIUSEPPE e BRISA ZITA, come sopra presente e rappresentata, per la quota indivisa di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno vendono alla società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", che come sopra rappresentata acquista i seguente immobili in

COMUNE di COLVERDE (CO), Sezione Censuaria Gironico

e precisamente:

- terreni edificabili ricadenti secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in ambito "R.F.R. Riqualificazione Funzionale - Residenziale", aventi volumetria complessiva pari a circa mc. 1392 (milletrecentonovantadue) utilizzabile previa approvazione di piano attuativo e di convenzione con il Comune,

così distinti nel Catasto Terreni del predetto Comune, alla Sezione Censuaria Gironico:

foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4570, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.08.55, R.D. Euro 2,65, R.A. Euro 2,43;

foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4572, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.15.30, R.D. Euro 4,74, R.A. Euro 4,35;

foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4574, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.04.60, R.D. Euro 1,43, R.A. Euro 1,31;

REGISTRATO A

Monza Uff. Terr. APSRI

Il 29/12/2020

al n.36646 serie 1T

Euro 33.850,00

foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3277, prato, Cl. 4, Ha 00.01.88, R.D. Euro 0,58, R.A. Euro 0,49;
- terreni prevalentemente a bosco ricadenti secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in ambito "R.N.P. Riqualificazione naturale paesistica", in parte scoscesi,
così distinti nel Catasto Terreni del predetto Comune, alla Sezione Censuaria Gironico:
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4571, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.02.30, R.D. Euro 0,71, R.A. Euro 0,65;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4573, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.06.00, R.D. Euro 1,86, R.A. Euro 1,70;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4575, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.18.10, R.D. Euro 5,61, R.A. Euro 5,14;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3287, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.00.80, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,02;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3288, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.04.55, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,12;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3290, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.00.50, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,01;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3291, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.04.50, R.D. Euro 0,58, R.A. Euro 0,12;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3293, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.00.30, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,01;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3294, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.00.10, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3295, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.02.40, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,06;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3296, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.00.05, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3298, prato, Cl. 3, Ha 00.03.25, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 1,17;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3300, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.00.10, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,03;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3302, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.00.20, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,06;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3304, incolt. prod., Cl. 1, Ha 00.02.15, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,06;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 491, incolt. prod., Cl. 2, Ha 00.14.20, R.D. Euro 1,10, R.A. Euro 0,29;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 969, incolt. prod., Cl. 1, Ha 00.08.40, R.D. Euro 0,87, R.A. Euro 0,22;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 1052, prato, Cl. 3, Ha 00.03.95, R.D. Euro 1,63, R.A. Euro 1,43;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 1145, bosco ceduo, Cl. 3, Ha 00.13.35, R.D. Euro 1,72, R.A. Euro 0,34;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 1225, incolt. prod., Cl. 2, Ha 00.31.20, R.D. Euro 2,42, R.A. Euro 0,64.
Coerenze da nord in senso orario:
dei mappali n. 4570, n. 4572 e n. 4574 in corpo: mappali n. 2359, n. 4571, n. 4573, n. 4575, n. 3281, n. 3279, n. 544;

del mappale n. 3277: n. 4575, n. 1052, n. 3298, n. 3293, n. 4149, n. 4148, n. 4397, n. 3276;
dei mappali n. 4571, n. 4573, n. 4575, n. 3287, n. 3288, n. 3290, n. 3291, n. 3293, n. 3294, n. 3295, n. 3296, n. 3298, n. 3300, n. 3302, n. 3304, n. 491, n. 969, n. 1052, n. 1145 e n. 1225 in corpo: mappali n. 2359, n. 1646, n. 494, n. 2491, n. 1062, roggia, n. 496, n. 2335, n. 489, n. 2334, n. 2595, n. 2001, n. 1997, n. 3305, n. 3292, n. 3289, n. 3299, di nuovo mappale n. 3292, mappali n. 4149, n. 3277, n. 3281, n. 4574, n. 4572, n. 4570.
Si accede ai terreni compravenduti dalla strada posta a confine con i mappali n. 3277 e n. 3293.
Ai fini catastali e delle provenienze la parte venditrice precisa quanto segue:
* dal frazionamento dell'originario mappale n. 2360 di Ha 00.10.90 sono derivati i mappali n. 3296 di Ha 00.00.05 e n. 3297 di Ha 00.10.85 (frazionamento approvato in data 20 settembre 1993, protocollo n. 111153) e dal frazionamento di quest'ultimo mappale sono derivati i mappali n. 4570 di Ha 00.08.55 e n. 4571 di Ha 00.02.30 (frazionamento approvato in data 6 novembre 2020, protocollo n. CO0080266);
* dal frazionamento dell'originario mappale n. 543 di Ha 00.22.00 sono derivati i mappali n. 3278 di Ha 00.21.40 e n. 3279 di Ha 00.00.60 (frazionamento approvato in data 23 giugno 1993, protocollo n. 110991); dal frazionamento del mappale n. 3278 sono derivati i mappali n. 3300 di Ha 00.00.10 e n. 3301 di Ha 00.21.30 (frazionamento protocollo n. 111153, sopra citato) e dal frazionamento di quest'ultimo mappale sono derivati i mappali n. 4572 di Ha 00.15.30 e n. 4573 di Ha 00.06.00 (frazionamento protocollo n. CO0080266, sopra citato);
* dal frazionamento dell'originario mappale n. 2361 di Ha 00.24.00 sono derivati i mappali n. 3280 di Ha 00.22.90 e n. 3281 di Ha 00.01.10 (frazionamento protocollo n. 110991, sopra citato); dal frazionamento del mappale n. 3280 sono derivati i mappali n. 3302 di Ha 00.00.20 e n. 3303 di Ha 00.22.70 (frazionamento protocollo n. 111153, sopra citato) e dal frazionamento di quest'ultimo mappale sono derivati i mappali n. 4574 di Ha 00.04.60 e n. 4575 di Ha 00.18.10 (frazionamento protocollo n. CO0080266, sopra citato);
* dal frazionamento dell'originario mappale n. 493 di Ha 00.05.80 sono derivati i mappali n. 3287 di Ha 00.00.80, n. 3288 di Ha 00.04.55, nonché il mappale n. 3289 di Ha 00.00.45 (frazionamento protocollo n. 111153, sopra citato);
* dal frazionamento dell'originario mappale n. 2485 di Ha 00.03.45 è derivato il mappale n. 3298 di Ha 00.03.25 (frazionamento protocollo n. 111153, sopra citato);
* dal frazionamento dell'originario mappale n. 2336 di Ha 00.02.50 sono derivati i mappali n. 3294 di Ha 00.00.10 e n. 3295 di Ha 00.02.40 (frazionamento protocollo n. 111153, sopra citato);
* per variazione territoriale del 4 febbraio 2014 in atti dal 23 marzo 2017 i terreni compravenduti, già siti nel Comune di Gironico, sono ora nel Comune di Colverde, Sezione Censuaria Gironico.
Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte venditrice dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del 2 dicembre 2020, data di rilascio da parte del Comune di Colverde

del certificato di destinazione urbanistica, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C".
Con riguardo ai terreni distinti con i mappali n. 4571, n. 4573, n. 4575, n. 3287, n. 3288, n. 3290, n. 3291, n. 3293, n. 3294, n. 3295, n. 3296, n. 3298, n. 3300, n. 3302, n. 3304, n. 491, n. 969, n. 1052, n. 1145 e n. 1225 la parte venditrice dichiara che essi non ricadono in zona il cui soprassuolo sia stato percorso dal fuoco e pertanto non trova applicazione l'articolo 10 della Legge 21 novembre 2000 n. 353.

PREZZO

Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 297.400,00 (duecentonovantasettemilaquattrocento), di cui Euro 181.000,00 (centoottantunomila) per i terreni distinti con i mappali n. 4570, n. 4572, n. 4574 e n. 3277 ed Euro 116.400,00 (centosedicimilaquattrocento) per i terreni distinti con i mappali n. 4571, n. 4573, n. 4575, n. 3287, n. 3288, n. 3290, n. 3291, n. 3293, n. 3294, n. 3295, n. 3296, n. 3298, n. 3300, n. 3302, n. 3304, n. 491, n. 969, n. 1052, n. 1145 e n. 1225.
Il prezzo è così regolato:
- quanto ad Euro 50.000,00 (cinquantamila) sono stati versati in data odierna;
- quanto ai rimanenti Euro 247.400,00 (duecentoquarantasettemilaquattrocento) verranno pagati, senza interessi, in cinque rate annuali, le prime quattro dell'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila) ciascuna e l'ultima dell'importo di Euro 47.400,00 (quarantasettemilaquattrocento) aventi scadenza entro il 31 dicembre di ogni anno; la prima rata dovrà pertanto pagarsi entro il 31 dicembre 2021 e l'ultima entro il 31 dicembre 2025.
Parte venditrice e parte acquirente convengono che il pagamento del residuo prezzo di Euro 247.400,00 verrà effettuato tramite bonifici bancari e che i relativi documenti contabili bancari concernenti l'addebito del prezzo alla parte acquirente, nonché l'accredito alla parte venditrice, costituirà prova dell'avvenuto pagamento del prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza.
Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che del prezzo come sopra convenuto l'importo di Euro 50.000,00 è stato corrisposto mediante bonifico bancario urgente eseguito in data odierna a debito del conto corrente n. 311486 in essere presso la "Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa", filiale di Villa Guardia, intestato alla parte acquirente, a credito del conto corrente n. 10657X17 in essere presso la "Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni", agenzia di Como, intestato al signor Panzeri Giuseppe.
La parte venditrice rilascia a favore della parte acquirente quietanza di pagamento per l'importo di Euro 50.000,00 ricevuto con la sottoscrizione del presente atto e rinuncia al diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.
Si dà atto tra le parti che il prezzo di Euro 181.000,00 convenuto per la compravendita dei terreni distinti con i mappali n. 4570, n. 4572, n. 4574 e n.

3277 e quale sopra riportato non è inferiore al valore minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro, dell'imposta di trascrizione e dell'imposta catastale di cui all'articolo 7, comma 6 della Legge 28 dicembre 2001 n. 448, così come richiamato dall'articolo 2, comma 2 del Decreto Legge 24 dicembre 2002 n. 282, convertito con modificazioni dalla Legge 21 febbraio 2003 n. 27 e successive modifiche, valore rivalutato alla data del 1° luglio 2020 con perizia giurata di stima redatta in data 9 novembre 2020, come consentito dall'articolo 1, commi 693 e 694 della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, come modificato dal D. L. 19 maggio 2020 n. 34 convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77, dal perito edile Nicola Bernasconi, residente in Faloppio, Via Campagna n. 12, iscritto all'Albo dei Periti Industriali della Provincia di Como al n. 1792, asseverata con giuramento innanzi il Cancelliere del Tribunale Ordinario di Como giusta verbale in data 13 novembre 2020, Cron. 3019/2020..

PATTI CONTRATTUALI

1) La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, così come dalla parte venditrice si possiedono e si hanno diritto di possedere.

2) Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendite ed oneri relativi agli immobili oggetto del presente atto andranno rispettivamente a beneficio ed a carico della parte acquirente.

3) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per l'evizione sia totale che parziale dichiarando che gli immobili oggetto del presente atto le appartengono in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza dei seguenti titoli:

- atto autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 31 marzo 1988, Rep. n. 31065/2136, registrato a Como il 14 aprile 1988 al n. 728, S. 2V, trascritto a Como in data 22 aprile 1988 ai nn. 7383/5163, portante acquisto da parte del signor Panzeri Giuseppe dei terreni distinti con i mappali n. 493 di Ha 00.05.80, n. 2485 di Ha 00.03.45, n. 543 di Ha 00.22.00, n. 2360 di Ha 00.10.90, n. 1052 di Ha 00.03.95, n. 2336 di Ha 00.02.50 e n. 2361 di Ha 00.24.00;

- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 14 dicembre 1989, Rep. n. 35761, registrato a Como il 21 dicembre 1989 al n. 3710, trascritto a Como in data 5 gennaio 1990 ai nn. 304/199, portante acquisto da parte del signor Panzeri Giuseppe dei terreni distinti con i mappali n. 969 di Ha 00.08.40 e n. 1145 di Ha 00.13.35;

- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 18 settembre 1990, Rep. n. 37941,
trascritto a Como in data 10 ottobre 1990 ai nn. 17804/11821, portante acquisto da parte del signor Panzeri Giuseppe del terreno distinto con il mappale n. 491 di Ha 00.14.20;

- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 8 maggio 1991, Rep. n. 39991, registrato a Como il 23 maggio 1991 al n. 1588, trascritto a Como in data 30 maggio 1991 ai nn. 11093/8056, portante acquisto da parte del signor Panzeri Giuseppe del terreno distinto con il mappale n. 1225 di Ha 00.31.20;

- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 28 luglio 1993, Rep. n. 46053/5012, registrato a Como il 2 agosto 1993 al n. 2258, S. 1V,

trascritto a Como in data 3 agosto 1993 ai nn. 14690/10343, portante acquisto a titolo di permuta da parte del signor Panzeri Giuseppe del terreno distinto con il mappale n. 3277 di Ha 00.01.88;
- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 25 ottobre 1993, Rep. n. 46538, registrato a Como l'11 novembre 1993 al n. 3086, trascritto a Como in data 19 novembre 1993 ai nn. 19644/13767, portante acquisto da parte del signor Panzeri Giuseppe dei terreni distinti con i mappali n. 3290 di Ha 00.00.50, n. 3291 di Ha 00.04.50, n. 3293 di Ha 00.00.30 e n. 3304 di Ha 00.02.15;
- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 15 aprile 1994, Rep. n. 47600, registrato a Como il 2 maggio 1994 al n. 1409, trascritto a Como in data 13 maggio 1994 ai nn. 8132/5933, portante donazione dal signor Panzeri Giuseppe al coniuge signora Brisa Zita della quota indivisa pari ad 1/2 al donante spettante dei terreni distinti con i mappali n. 1052 di Ha 00.03.95, n. 969 di Ha 00.08.40, n. 1145 di Ha 00.13.35, n. 491 di Ha 00.14.20, n. 1225 di Ha 00.31.20, n. 3277 di Ha 00.01.88, n. 3287 di Ha 00.00.80, n. 3288 di Ha 00.04.55, n. 3290 di Ha 00.00.50, n. 3291 di Ha 00.04.50, n. 3293 di Ha 00.00.30, n. 3294 di Ha 00.00.10, n. 3295 di Ha 00.02.40, n. 3296 di Ha 00.00.05, n. 3297 di Ha 00.10.85, n. 3298 di Ha 00.03.25, n. 3300 di Ha 00.00.10, n. 3301 di Ha 00.21.30, n. 3302 di Ha 00.00.20, n. 3303 di Ha 00.22.70 e n. 3304 di Ha 00.02.15;
e che gli stessi sono liberi da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali e prelazioni agrarie, obbligandosi, in caso diverso, anche al risarcimento dei danni.
4) Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione di cui agli articoli 1754 e seguenti codice civile.
5) Le spese del presente atto e conseguenti sono ad esclusivo carico della parte acquirente.

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e dell'articolo 2659 del Codice Civile il signor GIUSEPPE PANZERI e la signora BRISA ZITA, rappresentata da quest'ultimo, dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni.
I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarandomi di averne piena conoscenza.
Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, che ho fatto scrivere mediante mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ho completato di mia mano ed ho quindi letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come per legge.
Consta di quattro fogli ed occupa dodici pagine intere e fin qui della tredicesima.
Si sottoscrive alle ore tredici e quaranta minuti.
Firmato Panzeri Giuseppe
firmato Marcella Panzeri

firmato Raffaella Lucca

NOTAIO
RAFFAELLA LUCCA

Repertorio n. 4943 Raccolta n. 3817

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno otto del mese di giugno, in Olgiate Comasco, Via Giovanni Tarchini n. 11, nel mio ufficio secondario.

Innanzi a me dottoressa RAFFAELLA LUCCA, Notaio in Lissone, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

- **FRANGI GRAZIELLA**, nata a Gironico il giorno 18 dicembre 1946, residente in Colverde, Via Bellavista n. 27/1,
codice fiscale FRN GZL 46T58 E051X;
- **FRANGI LUCIANO**, nato a Lieto Colle il giorno 10 febbraio 1939, residente in Colverde, Via Bellavista n. 27/1,
codice fiscale FRN LCN 39B10 E582X;
- PANZERI MARCELLA, nata a Como il giorno 14 luglio 1973, domiciliata per la carica presso la sede della società,

che interviene al presente atto in qualità di consigliere della società **"FINANZIARIA GEMFI - S.P.A."**, con sede in Colverde, Via Leonardo Da Vinci snc, capitale sociale di Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Como-Lecco con codice fiscale n. 01411460130 e R.E.A. n. CO-187757;
partita IVA n. 01411460130;
a questo atto autorizzata in forza di decisione del Consiglio di Amministrazione in data 29 aprile 2022, il cui verbale in estratto da me Notaio redatto in data odierna, Rep. n. 4942, si allega al presente atto sotto la lettera "A";
comparenti della cui identità personale io Notaio sono certa, i quali, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

La signora FRANGI GRAZIELLA vende alla società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", che, come sopra rappresentata, acquista il diritto di piena proprietà del seguente immobile in

COMUNE di COLVERDE (CO), Sezione Gironico

e precisamente:
- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 1.622 (milleseicentoventidue) in leggero declivio,

così distinto nel Catasto Terreni del predetto Comune, alla Sezione Gironico:
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 1012, semin. arbor., Cl. 2, Ha 00.03.30, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 1,19;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3276, prato, Cl. 4, Ha 00.11.22, R.D. Euro 3,48, R.A. Euro 2,90;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3279, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.00.60, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,17;
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 3281, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.01.10, R.D. Euro 0,34, R.A. Euro 0,31;
ricadente secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in ambito "R.F.R. - riqualificazione funzionale - residenziale" la cui edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo e alla stipula di apposita convenzione di cui all'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005 e ricadenti il mappale n. 3276 in minima parte anche in ambito "P.A.V.R. - ambiti sottoposti a pianificazione attuativa vigente (residenziale)" ed il mappale n. 3281 in parte anche in ambito "R.N.P. - riqualificazione naturale

REGISTRATO A
Monza Uff. Terr.
Il 13/06/2022
al n.18859 serie 1T
Euro 10.630,00

e paesistica".
Coerenze da nord in senso orario dei mappali n. 1012, n. 3276, n. 3279 e n. 3281 in corpo: mappali n. 2474, n. 4572, n. 4574, n. 4575, n. 3277, n. 4397, n. 4146, n. 3208.
L'accesso al terreno compravenduto si ha dalla Via San Lazzaro indi attraverso l'esistente strada di piano di lottizzazione già attuato.
Il signor Frangi Luciano, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Frangi Graziella, per quanto occorra, presta ogni più ampio consenso alla cessione con il presente atto dei terreni distinti con i mappali n. 3279 e n. 3281, senza nulla opporre e concorrendovi.
Ai fini catastali e delle provenienze la parte venditrice precisa quanto segue:
- il mappale n. 3276 di Ha 00.11.22 deriva dalla maggior superficie del mappale n. 1010 di Ha 00.13.10, il mappale n. 3279 di Ha 00.00.60 deriva dalla maggior superficie del mappale n. 543 di Ha 00.22.00 ed il mappale n. 3281 di Ha 00.01.10 deriva dalla maggior superficie del mappale n. 2361 di Ha 00.24.00 in forza di frazionamento registrato all'U.T.E. di Como in data 23 giugno 1993, protocollo n. 4256;
- per variazione territoriale del 4 febbraio 2014, in atti dal 23 marzo 2017, il Comune di Colverde, Sezione Gironico, ha sostituito il Comune di Gironico.
Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte venditrice dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del 23 maggio 2022, data di rilascio da parte del Comune di Colverde del certificato di destinazione urbanistica, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

PREZZO

Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 117.000,00 (centodiciassettemila).
Parte venditrice e parte acquirente dichiarano di non volersi avvalere della facoltà di richiedere a me Notaio il versamento del saldo del corrispettivo della vendita oggetto del presente atto su apposito conto corrente dedicato come previsto dall'articolo 1, comma 63, lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124.
Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato così corrisposto:
- quanto ad Euro 30.000,00 (trentamila) mediante un assegno bancario non trasferibile n. 0022009661-11 tratto sulla banca "Cassa Rurale ed Artigiana di Cantù Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa", filiale di Villa Guardia, in data 27 aprile 2022, all'ordine della signora Frangi Graziella;
- quanto ad Euro 87.000,00 (ottantasettemila) mediante un assegno circolare non trasferibile n. 5503374299-07 emesso dalla "Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni", succursale di Como, Viale Innocenzo XI n. 71, in data odierna, all'ordine della signora Frangi Graziella.
La parte venditrice rilascia a favore della parte acquirente ampia quietanza di integrale pagamento del prezzo con la sottoscrizione del presente atto e rinuncia al diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

Si dà atto tra le parti che il prezzo convenuto per la presente compravendita e quale sopra riportato non è inferiore al valore minimo di riferimento ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro, dell'imposta di trascrizione e dell'imposta catastale di cui all'articolo 7, comma 6 della Legge 28 dicembre 2001 n. 448, così come richiamato dall'articolo 2, comma 2 del Decreto Legge 24 dicembre 2002 n. 282, convertito con modificazioni dalla Legge 21 febbraio 2003 n. 27 e successive modifiche, valore rivalutato alla data del 1° gennaio 2022, come consentito dall'articolo 29 del D. L. n. 17 del 1° marzo 2022, convertito con modificazioni dalla Legge n. 34 del 27 aprile 2022, con perizia giurata di stima redatta in data 10 maggio 2022 dal perito industriale Bernasconi Paolo, con studio in Grandate, Via Tiziano n. 15, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Como al n. 919, asseverata con giuramento innanzi il Cancelliere del Tribunale Ordinario di Como giusta verbale in data 17 maggio 2022, Cron. 4978/2022.

PATTI CONTRATTUALI

1) La presente vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere.

2) Gli effetti del presente atto hanno origine da oggi, da oggi stesso quindi rendite ed oneri relativi all'immobile in oggetto andranno rispettivamente a beneficio ed a carico della parte acquirente.

3) La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per l'evizione sia totale che parziale dichiarando che l'immobile oggetto del presente atto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità in forza dei seguenti titoli:

- atto a rogito del Notaio Francesco Peronese di Como in data 21 marzo 1980, Rep. n. 2819/932, registrato a Como il 27 marzo 1980 al n. 1541, S. 1, trascritto a Como in data 11 aprile 1980 ai nn. 5388/4452, portante, tra altro, donazione da parte del signor Frangi Antonio, nato a Gironico il giorno 17 gennaio 1910 (deceduto il giorno 3 novembre 1995), alla moglie Vitelli Teodora, nata a Gironico il giorno 10 dicembre 1916, per il diritto di usufrutto vitalizio e alla figlia Frangi Graziella per il diritto di nuda proprietà dei terreni distinti con i mappali n. 1010 di Ha 00.13.10 e n. 1012 di Ha 00.03.30;
- atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 28 luglio 1993, Rep. n. 46053/5012, registrato a Como il 2 agosto 1993 al n. 2258, S. 1V, trascritto a Como in data 3 agosto 1993 ai nn. 14690/10343, portante acquisto a titolo di permuta dei terreni distinti con i mappali n. 3279 (ex 543/b) di Ha 00.00.60 e n. 3281 (ex 2361/b) di Ha 00.01.10 da parte della signora Vitelli Teodora per il diritto di usufrutto vitalizio e della signora Frangi Graziella per il diritto di nuda proprietà a fronte della cessione da parte di queste ultime di porzione del terreno distinto con il mappale n. 1010 ad esse pervenuto in forza di donazione a rogito del Notaio Francesco Peronese di Como in data 21 marzo 1980, Rep. n. 2819/932, sopra citata e pertanto mediante scambio di beni oggettivamente personali come dichiarato dalle cedenti nell'atto;
- estinzione del diritto di usufrutto vitalizio spettante alla signora Vitelli Teodora in seguito alla morte di quest'ultima avvenuta il giorno 5 dicembre 2001;

e che l'immobile oggetto del presente atto è libero da oneri, pesi, vincoli,

iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, obbligandosi, in caso diverso, anche al risarcimento dei danni.
Con riguardo all'atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 28 luglio 1993, Rep. n. 46053/5012, sopra citato, per quanto occorra, il signor Frangi Luciano dà atto che l'acquisto a titolo di permuta è avvenuto mediante scambio di terreni oggettivamente personali del coniuge cedente per averli ricevuti in donazione.
4) Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che la presente compravendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione di cui agli articoli 1754 e seguenti codice civile.
5) Le spese del presente atto e conseguenti sono ad esclusivo carico della parte acquirente.

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e dell'articolo 2659 del Codice Civile la signora FRANGI GRAZIELLA dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor FRANGI LUCIANO e che quanto trasferito con il presente atto le è pervenuto quale bene personale per i titoli citati al precedente punto 3).
I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura dell'allegato dichiarandomi di averne piena conoscenza.
Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, che ho fatto scrivere mediante mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ho completato di mia mano ed ho quindi letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come per legge.
Consta di due fogli ed occupa sette pagine intere e fin qui dell'ottava.
Si sottoscrive alle ore undici e trenta minuti.
Firmato Frangi Graziella
firmato Frangi Luciano
firmato Marcella Panzeri
firmato Raffaella Lucca

NOTAIO
RAFFAELLA LUCCA

Repertorio n. 5075 Raccolta n. 3917

COMPRAVENDITA e PERMUTA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno sedici del mese di novembre, in Olgiate Comasco, Via Giovanni Tarchini n. 11, nel mio ufficio secondario.

Innanzi a me dottoressa RAFFAELLA LUCCA, Notaio in Lissone, iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti i signori:

- **LUCCA MAURO**, nato a Como il giorno 21 settembre 1961, residente in Colverde, Via Ragnone n. 12,
codice fiscale LCC MRA 61P21 C933H;

- PANZERI ALESSANDRO, nato a Como il giorno 8 ottobre 1971, domiciliato per la carica presso la sede della società,
che interviene al presente atto in qualità di consigliere della società **"FINANZIARIA GEMFI - S.P.A."**, con sede in Colverde, Via Leonardo Da Vinci snc, capitale sociale di Euro 520.000,00 (cinquecentoventimila), interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Como-Lecco con codice fiscale n. 01411460130 e R.E.A. CO-187757;
partita IVA n. 01411460130;
a questo atto autorizzato in forza di decisione del Consiglio di Amministrazione in data 11 novembre 2022, il cui verbale in estratto da me Notaio redatto in data odierna, Rep. n. 5074, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- **CERUTTI ALESSANDRA**, nata a Como il giorno 23 luglio 1969, residente in Villa Guardia, Via Grigna n. 9/A,
codice fiscale CRT LSN 69L63 C933Q;

- **CAFFERATA MARCO**, nato a Sestri Levante il giorno 8 maggio 1973, residente in Como, Via Grilloni n. 9,
codice fiscale CFF MRC 73E08 I693C;

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certa, i quali, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue.

IN PRIMO LUOGO

Il signor LUCCA MAURO vende alla società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", che, come sopra rappresentata, acquista il diritto di piena proprietà del seguente immobile in

COMUNE di COLVERDE (CO), Sezione di Gironico

e precisamente:

- appezzamento di terreno ricadente secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in parte in zona "R.N.P. - Riqualificazione Naturale e Paesistica" e in gran parte in zona "R.F.R. - Riqualificazione Funzionale - Residenziale",
così distinto nel Catasto Terreni del predetto Comune, alla Sezione di Gironico:
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 2359, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.11.60, R.D. Euro 3,59, R.A. Euro 3,29.
Coerenze da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni, Sezione di Gironico: mappali n. 1646, n. 4571, n. 4749, n. 4747.

La parte venditrice precisa e la parte acquirente prende atto che il terreno compravenduto ricade per mq. 425 (quattrocentoventicinque) in zona "R.N.P. - Riqualificazione Naturale e Paesistica" e per mq. 735 (settecentotrentacinque) in zona "R.F.R. - Riqualificazione Funzionale - Residenziale".

REGISTRATO A
Monza Uff. Terr.
Il 22/11/2022
al n.37396 serie 1T
Euro 7.090,00

La parte venditrice dichiara e garantisce e la parte acquirente prende atto che l'accesso al terreno distinto con il mappale n. 2359 (già mappale n. 543/a) di Ha 00.11.60 si ha dalla Via Ragnone indi attraverso i mappali n. 4748 di Ha 00.00.92 e n. 4747 di Ha 00.00.50 (entrambi di proprietà dei signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco) in diritto di servitù di passo pedonale e carraio come indicato nell'atto a rogito del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco in data 16 settembre 1971, Rep. n. 23646/7566, registrato a Como il 5 ottobre 1971 al n. 4305, Mod. 1°, atti pubblici, trascritto a Como in data 14 ottobre 1971 ai nn. 10583/8983; detti mappali n. 4748 e n. 4747 sono altresì gravati del diritto di posa di tubazioni sotterranee e cavi aerei a favore del mappale n. 2359 come indicato in detto atto.
Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la parte venditrice dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del 28 ottobre 2022, data di rilascio da parte del Comune di Colverde del certificato di destinazione urbanistica, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B".

PREZZO

Il prezzo della vendita è convenuto in complessivi Euro 60.000,00 (sessantamila), di cui Euro 5.000,00 (cinquemila) per la parte di terreno ricadente in zona "R.N.P. - Riqualificazione Naturale e Paesistica" ed Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila) per la parte di terreno ricadente in zona "R.F.R. - Riqualificazione Funzionale - Residenziale".
Parte venditrice e parte acquirente dichiarano di non volersi avvalere della facoltà di richiedere a me Notaio il versamento del saldo del corrispettivo della vendita oggetto del presente atto su apposito conto corrente dedicato come previsto dall'articolo 1, comma 63, lettera c) della Legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificata dalla Legge 4 agosto 2017 n. 124.
Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato così corrisposto:
- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila) mediante un assegno bancario non trasferibile n. 0564514021-06 tratto sulla "Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni", succursale 65 di Como, Viale Innocenzo XI n. 71 angolo Via Benzi, in data 19 febbraio 2022, all'ordine del signor Lucca Mauro;
- quanto ad Euro 40.000,00 (quarantamila) mediante un assegno circolare non trasferibile n. 5403346461-06 emesso dalla "Banca Popolare di Sondrio - Società Cooperativa per Azioni", succursale 65 di Como, Viale Innocenzo XI n. 71 angolo Via Benzi, in data odierna, all'ordine del signor Lucca Mauro.
La parte venditrice rilascia a favore della parte acquirente ampia quietanza di integrale pagamento del prezzo con la sottoscrizione del presente atto e rinuncia al diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

IN SECONDO LUOGO

A) La società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", come sopra rappresentata, cede a titolo di permuta ai signori CERUTTI ALESSANDRA e CAFFERATA MARCO, che in comunione ed in parti uguali tra loro a tal titolo accettano ed acquistano il seguente immobile in

COMUNE di COLVERDE (CO), Sezione di Gironico

e precisamente:
- porzione di area ricadente secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in zona "T.U.C. Tessuto Urbani Consolidato", di fatto già compresa nella recinzione della confinante proprietà dei signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco a parte del mappale n. 2474 del Catasto Terreni, Sezione di Gironico,
così distinta nel Catasto Terreni del predetto Comune, alla Sezione di Gironico:
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4750, semin. arbor., Cl. 3, Ha 00.00.16, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,05.
Coerenze da nord in senso orario secondo la mappale del Catasto Terreni, Sezione di Gironico: mappali n. 4749, n. 2474.
Ai fini catastali e delle provenienze la parte cedente precisa quanto segue:
- il mappale n. 4750 di Ha 00.00.16 deriva dal frazionamento del mappale n. 4570 di Ha 00.08.55, che deriva dal frazionamento del mappale n. 3297 di Ha 00.10.85, che a sua volta deriva dal frazionamento dall'originario mappale n. 2360 di Ha 00.10.90;
- per variazione territoriale del 4 febbraio 2014, in atti dal 23 marzo 2017, il Comune di Colverde, Sezione di Gironico, ha sostituito il Comune di Gironico.
B) I signori CERUTTI ALESSANDRA e CAFFERATA MARCO per la quota indivisa di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno cedono a titolo di permuta alla società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", che, come sopra rappresentata, a tal titolo accetta ed acquista il seguente immobile in

COMUNE di COLVERDE (CO), Sezione di Gironico

e precisamente:
- porzione di area ricadente secondo il vigente strumento urbanistico del Comune in zona "R.F.R. - Riqualificazione Funzionale - Residenziale" così distinta catastalmente:
nel Catasto Fabbricati del predetto Comune, alla Sezione di Gironico, in ditta alla parte cedente:
foglio n. 4, mappale n. 4747, Via Ragnone n. 12, p. T, Cat. F/1, Mq. 50, senza rendita;
nel Catasto Terreni del predetto Comune, alla Sezione di Gironico:
foglio n. 9 (foglio reale n. 4), mappale n. 4747, ente urbano, Ha 00.00.50, senza redditi.
Coerenze da nord in senso orario secondo la mappa del Catasto Terreni, Sezione di Gironico: mappali n. 1646, n. 2359, n. 2474, n. 4748.
Ai fini catastali e delle provenienze la parte cedente precisa quanto segue:
- il mappale n. 4747 di Ha 00.00.50 deriva dal frazionamento del mappale n. 2474 di Ha 00.19.70, che a sua volta deriva dalla fusione dei mappali n. 2474 (già mappale n. 1008/b) di Ha 00.06.80, n. 544 (già mappale n. 544/b) di Ha 00.03.10, n. 1008 (già mappale n. 1008/a) di Ha 00.09.10 e n. 2362 (già mappale n. 544/a) di Ha 00.00.70;
- per variazione territoriale del 4 febbraio 2014, in atti dal 23 marzo 2017, il Comune di Colverde, Sezione di Gironico, ha sostituito il Comune di Gironico.
I signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco con la presente cessione non si riservano alcun diritto di passo pedonale e carraio per l'accesso alla loro proprietà in Comune di Colverde, Sezione di Gironico, Via Ragnone n. 12 (mappali n. 2474 e n. 4748 del Catasto Terreni del Comune di Colverde,

Sezione di Gironico; mappale n. 2474 subalterni 701, 706, 707, 708, 709 e 710 e mappale n. 4748 del foglio n. 4 del Catasto Fabbricati, Sezione di Gironico) attraverso il mappale n. 4747 ceduto al capo B) in secondo luogo del presente atto; dichiarano pertanto che il diritto di servitù di passo pedonale e carraio di cui all'atto a rogito del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco in data 7 novembre 1962, Rep. n. 12056/4688, registrato a Como il 27 novembre 1962 al n. 2107, Mod. 1°, atti pubblici, trascritto a Como in data 12 dicembre 1962 ai nn. 10443/9210, per quanto ancora in essere, non interessa in alcun modo la porzione di area distinta con il mappale n. 4747 ceduta al capo B) in secondo luogo del presente atto.
Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 le parti cedenti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del 28 ottobre 2022, data di rilascio da parte del Comune di Colverde del certificato di destinazione urbanistica, allegato al presente atto sotto la lettera "B".

VALORE

Ai fini fiscali le parti dichiarano quanto segue:
- il valore della porzione di area ceduta al capo A) del presente secondo luogo è di Euro 2.459,02 (duemilaquattrocentocinquantanove virgola zero due);
- il valore della porzione di area ceduta al capo B) del presente secondo luogo è di Euro 3.000,00 (tremila);
per cui è dovuto un conguaglio di Euro 540,98 a carico della società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A." e a favore dei signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco.
In relazione alla cessione al capo A) in secondo luogo del presente atto la società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A." dichiara che tale cessione è soggetta ad imposta IVA nella misura del 22% (ventidue per cento) e che l'importo dell'imposta da versarsi dai signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco è pari ad Euro 540,98 (cinquecentoquaranta virgola novantotto).
La società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", come sopra rappresentata, ed i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco convengono pertanto di compensare il debito della società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A." verso i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco per pagamento del conguaglio di Euro 540,98 con il credito della società verso i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco per versamento dell'imposta IVA di Euro 540,98.
Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che il debito per pagamento del conguaglio scaturente dalla presente permuta è estinto per compensazione fra reciproci rapporti di debito/credito come sopra convenuto.
Le parti cedenti rinunciano al diritto di ipoteca legale nascente dal presente atto.

PATTI CONTRATTUALI

1) Le presenti vendita e permuta sono fatte a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili attualmente si trovano, con ogni accessione, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, così

come dalle parti cedenti si possiedono e si hanno diritto di possedere.
2) Il signor Lucca Mauro, con riguardo alla vendita in primo luogo del presente atto, presta ogni più ampia garanzia per l'evizione sia totale che parziale dichiarando che il terreno distinto con il mappale n. 2359 di Ha 00.11.60 gli appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità per acquisto con atto autenticato nelle firme dal Notaio Carmelo Varrica di Como in data 31 marzo 2000, Rep. n. 47377, registrato a Como il 7 aprile 2000 al n. 343, trascritto a Como in data 21 aprile 2000 ai nn. 8185/5690 e che lo stesso è libero da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, obbligandosi, in caso diverso, anche al risarcimento dei danni.
La società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A." ed i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco, con riguardo alla permuta in secondo luogo del presente atto, prestano ogni più ampia garanzia per l'evizione sia totale che parziale dichiarando che gli immobili ceduti appartengono in piena ed assoluta proprietà e disponibilità:
- il mappale n. 4750 alla società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A." per acquisto dai signori Panzeri Giuseppe, nato a Como il giorno 25 giugno 1947 e Brisa Zita, nata a Talamona il giorno 19 agosto 1947, con atto a mio rogito in data 23 dicembre 2020, Rep. n. 4453/3436, registrato all'Ufficio Territoriale di Monza il 29 dicembre 2020 al n. 36646, S. 1T, trascritto a Como in data 30 dicembre 2020 ai nn. 31559/22005;
- il mappale n. 4747 ai signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco per acquisto dai signori Lucca Mauro e Lucca Marco, nato a Como il giorno 19 settembre 1971, con atto a rogito del Notaio Francesco Ruta di Cantù in data 30 settembre 2022, Rep. n. 300559/34675, registrato a Como il 4 ottobre 2022 al n. 20741, S. 1T, trascritto a Como in data 5 ottobre 2022 ai nn. 29358/20856, ai nn. 29359/20857 e ai nn. 29360/20858;
e che gli stessi sono liberi da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali, obbligandosi, in caso diverso, anche al risarcimento dei danni, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Como in data 5 ottobre 2022 ai nn. 29361/5227 a favore di "Intesa Sanpaolo S.p.A.", con sede in Torino, a garanzia della complessiva somma di Euro 540.000,00, che grava sulla porzione di area distinta con il mappale n. 4747 e che i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco si impegnano a cancellare da detta area nel più breve tempo possibile.
Con riguardo alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a Como in data 5 ottobre 2022 ai nn. 29361/5227 dalla porzione di area distinta con il mappale n. 4747 i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco, la società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A." ed il signor Lucca Mauro convengono quanto segue:
* le imposte e spese notarili per la cancellazione dell'ipoteca saranno a carico della società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.", che le assume a proprio carico;
* il signor Lucca Mauro si impegna a versare alla banca creditrice l'importo che la stessa dovesse chiedere, quale rimborso parziale del mutuo e spese di perizia e spese per cancellazione, per la cancellazione dell'ipoteca dalla porzione di area distinta con il mappale n. 4747 e a sostenere le spese per una eventuale nuova iscrizione sulla porzione di area distinta con il mappale n. 4750;
* i signori Cerutti Alessandra e Cafferata Marco si impegnano a far richiesta

alla banca per la cancellazione dell'ipoteca e si impegnano altresì a rimborsare al signor Lucca Mauro quanto quest'ultimo avesse versato alla banca quale rimborso parziale del mutuo per la cancellazione dell'ipoteca nel termine di un anno dal pagamento alla banca.
L'originario mappale 2360 di Ha 00.010.90 apparteneva al signor Panzeri Giuseppe per acquisto con atto autenticato nelle firme dal Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 31 marzo 1988, Rep. n. 31065/2136, registrato a Como il 14 aprile 1988 al n. 728, S. 2V, trascritto a Como in data 22 aprile 1988 ai nn. 7383/5163 e alla signora Brisa Zita per donazione con atto a rogito del Notaio Carlo Pedraglio di Como in data 15 aprile 1994, Rep. n. 47600, registrato a Como il 2 maggio 1994 al n. 1409, trascritto a Como in data 13 maggio 1994 ai nn. 8132/5933.
Ai signori Lucca Mauro e Lucca Marco il mappale n. 4747 (derivante dalla maggior superficie del mappale n. 2474 di Ha 00.19.70) era pervenuto in forza di successione legittima al padre Lucca Ermete, nato a Gironico il giorno 12 agosto 1933, deceduto, vedovo, a San Fermo della Battaglia il giorno 8 dicembre 2020, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Como il 18 giugno 2022 al n. 270088, Vol. 88888, trascritta a Como in data 12 luglio 2022 ai nn. 21562/15304, che era proprietario dell'intero mappale n. 2474 per acquisto con atto a rogito del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco in data 7 novembre 1962, Rep. n. 12056/4688, sopra citato (mappali n. 1008/b di Ha 00.06.80 e n. 544/b di Ha 00.03.10) e per acquisto con atto a rogito del Notaio Francesco Tarchini di Olgiate Comasco in data 16 settembre 1971, Rep. n. 23646/7566, sopra citato (mappali n. 1008/a di Ha 00.09.10 e n. 544/a di Ha 00.00.70).
3) Le parti da me Notaio avvertite delle conseguenze 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, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano che le presenti compravendita e permuta sono state concluse senza alcuna spesa di mediazione di cui agli articoli 1754 e seguenti codice civile.
4) Tutte le spese ed imposte per l'acquisto in primo luogo del presente atto, nonché per la permuta in secondo luogo del presente atto sono a carico della società "FINANZIARIA GEMFI - S.P.A.".
Il signor Lucca Mauro dichiara di essere a conoscenza delle disposizioni recate dall'articolo 67 del D.P.R. n. 917/1986 circa la tassazione della plusvalenza derivante dalla vendita in primo luogo del presente atto.

REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n. 151 e dell'articolo 2659 del Codice Civile il signor LUCCA MAURO dichiara di essere celibe; la signora CERUTTI ALESSANDRA dichiara di essere legalmente separata; il signor CAFFERATA MARCO dichiara di essere di stato libero.
I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarandomi di averne piena conoscenza.
Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, che ho fatto scrivere mediante mezzo elettronico da persona di mia fiducia, ho completato di mia mano ed ho quindi letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come per legge.

Consta di quattro fogli ed occupa dodici pagine intere e fin qui della tredicesima.
Si sottoscrive alle ore sedici e cinquanta minuti.
Firmato Lucca Mauro
firmato Alessandro Panzeri
firmato Alessandra Cerutti
firmato Marco Cafferata
firmato Raffaella Lucca