

REPERTORIO N. 148165

RACCOLTA N. 19030

COMPRAVENDITA DI QUOTE

DI MULTIPROPRIETA' IMMOBILIARI

L'anno duemilaquindici, il giorno diciassette del mese dicembre con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra

i sottoscritti:

per le parti venditrici:

Il signor [redacted], nato a [redacted],

cod.fisc.: [redacted] domiciliato in [redacted]

[redacted] in qualità di amministratore uni-

co:

della società CLUB MULTY EX P.H. S.r.l. con sede in Roma, Via della Cerquetta n. 100, codice fiscale: 13202111004, iscritta al nr.

REA: 1429437 RM - presso la C.C.I.A.A. di Roma, capitale sociale di Euro 10.000,00, versato 2.500,00, giusta i poteri a lui conferiti dai

rispettivi statuti sociali, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore dei signori :

1) [redacted], nato a [redacted] il [redacted] resi-

dente a [redacted], [redacted] Codice

Fiscale [redacted];

[redacted] nata a [redacted] residente

a [redacted], [redacted] Codice

Fiscale [redacted];

coniugati in regime di separazione dei beni;

quale loro procuratore speciale giusta scrittura privata autenticata

Registrato all'Ufficio
delle Entrate di Roma 3
il 12/01/2016
al n° 636 Serie 1T

Trascritto Agenzia del
Territorio di BRENO
il 13/01/2016
ai nn. Gen. 136/Part.92

Trascritto Agenzia del
Territorio di TEMPPIO
il 13/01/2016
ai nn. Gen. 204/Part.154

Trascritto Agenzia del
Territorio di TEMPPIO
il 13/01/2016
ai nn. Gen. 205/Part.155

Trascritto Agenzia del
Territorio di BRENO
il 13/01/2016
ai nn. Gen. 137/Part.93

per la parte acquirente:

[redacted] nato a [redacted] 5, domiciliato per la carica
ove appresso, il quale dichiara di costituirsi e di agire non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

ZANDAM TRADE CO. con sede nello stato del Delaware - Stati Uniti d'America (EE), civico 1013 di Centre Road Suite 403-A, Wilmington - DE - 19805, Contea di New Castle, iscritta presso il Dipartimento di Stato Division of Corporations in data 07/03/2014 file numero 5494051, società di diritto statunitense, con codice fiscale italiano n. 97795500582 e domicilio fiscale in Italia in Roma Via Scorialano 8; che dichiara di essere munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione derivatagli dal vigente atto costitutivo.

Detti componenti, convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1

PRIMA VENDITA

[redacted] e [redacted], come sopra rappresentati ognuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono e trasferiscono alla parte acquirente che, come sopra costituita, accetta ed acquista quanto segue:

- quota complessiva ed indivisa di 7,057/1000 (in ragione di 35.285/10.000.000 ciascuno), della porzione immobiliare in multiproprietà facente parte del complesso immobiliare e mobiliare sito in Comune di Ficulles, Provincia di Terni, strada La Casella, denominato "SAN GREGORIO", unità immobiliari in proprietà ad uso tur-

mobiliari sono conformi con le risultanze dei Registri Immobiliari competenti, stante anche quanto sopra spiegato.

ARTICOLO 2.

Quanto venduto viene trasferito, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ragione, azione, con tutti i diritti inerenti, con le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite, e, con le precisazioni di cui in seguito, con la proporzionale quota di proprietà sugli enti, spazi, impianti e servizi comuni del complesso di cui fa parte, tali per legge o per destinazione, in forza dei relativi atti di provenienza e dei vigenti Regolamenti di Condominio, che la parte acquirente dichiara, per se e per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, di ben conoscere ed accettare, impegnandosi, pertanto, espressamente a rispettarli e, per quanto di propria competenza, a farli rispettare.

In particolare per la vendita n. 1 - relativa all'unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare e mobiliare sito in Comune di Ficulles, strada La Casella, denominato "La Casella" , allegato sotto la lettera "M" nell'atto del Notaio Marco Forcella in Roma in data 9 gennaio 2009 Rep. 14719 racc. 6895.

In particolare per la vendita n. 2 - relativa all'unità immobiliare in multiproprietà facente parte del complesso turistico residenziale sito in Comune di Vedelago , Provincia di Treviso, denominato "LE BARCHESSE DI VILLA CORNER" - Barchessa est, elenchi di arredi e corredi tabelle millesimali ed altro, regolamenti e pattuizioni sono

allegati agli atti del Notaio Sergio Barengi di Milano del 18 febbraio 1991 n. 73386/7448 rep. del 18 febbraio 1991 registrato a Milano atti pubblici il 11 marzo 1991 al n. 4059 serie 1/A e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente senza eccezioni o riserve.

In particolare per la vendita n. 3 - relative alle unità immobiliari facenti parte del complesso turistico residenziale sito in Comune di Artonne, Provincia di Brescia, denominato "LE BAITE", diritti, obblighi, elenchi di arredi e corredi tabelle millesimali ed altro, regolamenti e pattuizioni sono allegati agli atti del Notaio F. Passeri rispettivamente ai rep. 38441 del 7/12/1985 e 39295 del 31/12/1985 registrato a Breno il 11 dicembre 1986 al n. 2844 e trascritto a Breno in data 26/03/87 ai n. 1169 - 975 e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare senza eccezioni o riserve.

In particolare per la vendita n. 4 - relativa all'unità immobiliare sita in Comune di Olbia, denominato "L CHIOSTRO", località Cugnana, diritti e obblighi come risultano dal regolamento di condominio del Notaio Giovan Giuseppe Cortese di Milano del 25 marzo 1980 rep. 18719/170, trascritto a Tempio Pausania il 18 aprile 1980 ai numeri 1716/1500 di formalità, contenente tutti gli elenchi di arredi e corredi tabelle millesimali ed altro, regolamenti e pattuizioni che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente senza eccezioni o riserve.

In particolare per la vendita n. 5 - relativa all'unità immobiliare sita in Comune di Olbia località Portorotondo, denominato "Residence

Portorotondo", diritti e obblighi come risultano dal regolamento di condominio del Notaio Gerolamo Calini in Brescia del 28 ottobre 1987 rep. 43539 registrato a Brescia il 11 novembre 1987 al numero 1956/2V; trascritto a Tempio Pausania il 17 novembre 1987 al numero 3923 di formalità, contenente tutti gli elenchi di arredi e corredi tabelle millesimali ed altro, regolamenti e pattuizioni che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare integralmente senza eccezioni o riserve.

ARTICOLO 3

Ciascuna parte venditrice, come sopra rappresentata, presta ogni più ampia garanzia per l'evizione e garantisce la piena titolarità e l'assoluta disponibilità di quanto oggetto del presente atto, la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, diritti di prelazione, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quelli nascenti dalla condominialità del complesso residenziale e dalla sua natura e complessità, ed accettati dalla parte acquirente come risultanti dai regolamenti di condominio vigenti.

Ciascuna parte venditrice garantisce, altresì, di essere al corrente con il pagamento di ogni imposta, tassa ed onere, anche condominiale, afferente la consistenza immobiliare oggetto del presente atto, impegnandosi a corrispondere quanto da essa ancora dovuto, ancorché accertato od esigibile posteriormente ad oggi, purché si riferisca al periodo antecedente al presente atto.

Fatta comunque eccezione per i signori [REDACTED] relativa-
mente alla quinta vendita del presente atto, che fanno presente che

per la loro multiproprietà esiste un debito pregresso per gli anni 2014 e 2015, di cui la società acquirente dichiara di esserne a conoscenza e di accollarsi tale debito.

La parte acquirente dichiara di essere a piena conoscenza di quanto stabilito dagli articoli 69 e seguenti del d. Lgs. 6 settembre 2005 n. 206, come modificato dal D. Lgs. 23 maggio 2011 n. 79 e pertanto di tutte le disposizioni vigenti in tema di multiproprietà immobiliare, che dovranno essere applicate nel caso di successiva rivendita dei diritti sopra descritti.

ARTICOLO 4

PROVENIENZE

I diritti di proprietà e di godimento delle porzioni immobiliari in oggetto sono pervenuti alle rispettive parti venditrici, tutte come sopra rappresentate, in forza dei seguenti titoli e precisamente:

- la porzione immobiliare descritta nella **vendita 1** in forza dell' atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Giulia Anna Cirianni in Ficulle, del 20 gennaio 2005 rep. 144 racc. 99, registrato ad Orvieto il 31 gennaio 2005 al n. 69, trascritto a Terni il 3 febbraio 2005 al n. 787 di formalità, al quale atto si fa espresso riferimento per ogni fine ed effetto per tutti i patti condizioni e gravami in esso contenuti;

- la porzione immobiliare descritta nella **vendita 2** in forza dell' atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Sergio Barenghi in Milano in data 26 maggio 1993 rep. 85124, registrato a Milano, trascritto a Treviso il 1 luglio 1993 al n. 12546 di formalità, al quale si

dall'obbligo di pagamento di ciascuno dei suddetti corrispettivi da parte dell'acquirente, viene compensato ai sensi dell'art. 1241 e ss. c.c., con il corrispondente credito di parte acquirente nei confronti di ciascuna parte venditrice derivante dal diritto di ottenere, sotto forma di risparmio monetario, sconti vacanze per mezzo della mandataria società "Club Multy Ex P.H. S.r.l." o da Società dalla stessa indicate. Ciascuna parte venditrice, essendo intervenuta detta compensazione, rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, rinunciando a qualsiasi ipoteca legale potesse competere in dipendenza del presente atto, con esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti dichiarano inoltre di non essersi avvalse dell'opera di mediatori professionali.

Le parti, dal Notaio autenticante, ammonite sulle responsabilità penali in caso di dichiarazione falsa o reitente, nonché rese edotte dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di aver reso le suestese dichiarazioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, ai sensi dell'art. 47 del citato D.P.R.

ARTICOLO 8

URBANISTICA

Ciascuna parte venditrice ai sensi di quanto disposto dall'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, comma 2°, nonché dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e loro successive integrazioni e modifi-

cazioni dichiara che il complesso immobiliare di cui fanno parte le porzioni immobiliari sopra descritte è stato edificato in virtù di:

- **vendita 1** - i fabbricati sono stati costruiti anteriormente al primo settembre 1967 e che successivamente sono stati oggetto di intervento edilizio di ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso in virtù ed in conformità al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Ficulle in data 23 agosto 2007 n.27/2007/TUR protocollo n. 2740; che le opere relative al sopracitato permesso sono state ultimate come risulta dalla comunicazione effettuata presso il Comune di Ficulle in data 22 ottobre 2007 essendo state regolarmente collaudate ed eseguite in piena conformità al suindicato permesso.

- **vendita 2** - concessione n. 267/81 del 19 marzo 1982 dal Comune di Veduggio, e variante n. 9/84 del 21 febbraio 1984 (inizio lavori 19.03.1982 - ultimazione lavori 29.02.1984 - abitabilità con permesso n. 195/81 del 10.04.1984 barchessa est) e concessione n. 215/82 del 12 maggio 1983 e varianti n. 199/86 del 17 settembre 1987 e n. 188/87 del 13 ottobre 1989 (inizio lavori 14.05.1983 - ultimazione lavori 20.11.1989 - permesso di abitabilità n. 9000078 del 10.10.1990 Barchessa nord) e successiva concessione rilasciata 03.07.1990 n. 130/88 permesso di abitabilità n. 91/0015 rilasciato il 10 aprile 1991 e concessione per ricavo unità sottotetto rilasciata il 27 marzo 1991 n. 235/90.

- **vendita 3** - il residence è stato costruito in forza dei seguenti atti/licenze/concessioni:

concessione edilizia rilasciata dal Comune di Artogne in data 24/5/1979 n. 179 e successive varianti del 21/1/1982 n. 230 e del 5/11/1985 n. 1068; per il complesso è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. 179/230 in data 15.12.1986 da parte delle competenti Autorità.

- **vendita 4** - in conformità della licenza edilizia n. 535 rilasciata il 06/03/1975 dal Comune di Olbia per il complesso Cugnana - Il Chiostro e successiva variante del 20/01/1977 al n. 363 e successiva concessione in sanatoria rilasciata dal Sindaco del Comune di Olbia in data 8 maggio 1997 pratica n. 403-A, l'abitabilità è stata rilasciata in data 2 luglio 1998, con provvedimento n. 7458;

- **vendita 5** - in conformità della licenza edilizia n. 95 rilasciata il 22/07/1974 dal Comune di Olbia per il complesso Residence Porto Rotondo e successive varianti in forza delle concessioni: Prot. 13261 Pratica 455 del 4/12/1980; Prot. 010543 Pratica 515 del 16/12/1986; Prot. 2363 Pratica 517 del 26/05/1987.

ARTICOLO 9

Ciascuna parte venditrice precisa che:

- l'acquisto non comporta per la parte acquirente altri oneri, obblighi o spese diversi da quelli stabiliti nel presente contratto e nei regolamenti sopra citati;

- risulta esservi la possibilità di partecipare ad un sistema di scambio mediante il sistema del R.C.I. (Resort Condominium International).

La parte acquirente dichiara di avere provveduto personalmente a tutte le ricerche, ed ispezioni catastali, ipotecarie, urbanistiche e fi-

scali, inerenti quanto compravenduto, nonchè si impegna ad effettuare, se necessario o richiesto, qualsiasi allineamento o preallineamento catastale dovuto, esonerando il notaio autenticante da qualsiasi suo intervento responsabilità o danno al riguardo

ARTICOLO 10

Ai sensi della legge 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni e dell'all. A punto 2 delle Linee Guida per la certificazione energetica (D.M. Sviluppo Economico 26 giugno 2009), Le parti dichiarano di essere state informate ed edotte dal Notaio autenticante in materia di Certificazione Energetica di cui al D.Lgs n. 192/2005 e successive modifiche e proroghe, ed all'uopo viene allegata al presente atto la documentazione consistente nella certificazione ed attestazione di prestazione energetica rispettivamente:

- per la vendita n. 1 sub " E " ;
- per la vendita n. 2 sub " F " ;
- per la vendita n. 3 sub " G " ;
- per la vendita n. 4 sub " H " ;
- per la vendita n. 5 sub " I " .

ARTICOLO 11

La parte acquirente con l'odierno acquisto si obbliga e resta obbligata a provvedere ed a pagare tutte le spese ed incombenze future, ivi comprese quelle dell'anno in corso, liberando espressamente ciascuno dei venditori da ogni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 12

Le parti esonerano il Notaio autenticante dalla lettura degli allegati.

Le spese del presente atto, successive e dipendenti, sono a carico della mandataria società 'Club Multy Ex P.H. S.r.l.' che come sopra rappresentata dichiara di assumerle.

In riferimento alla quarta vendita del presente atto, eseguita dalla signora Giampietro, inerente il villaggio Cugnana Verde, la società acquirente si accolla espressamente i pregressi debiti relativi agli anni 2013 - 2014 e 2015; la cedente compenserà la presente vendita con il credito derivante dal contratto sottoscritto con la Oen Club in data 19/11/2015.

ATTO DI RETTIFICA

I signori [REDACTED] e [REDACTED], e la società ZAN-DAM TRADE CO, come sopra costituita, dichiarano di rettificare l'atto di compravendita tra loro stipulato, autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Gallelli di Roma in data 19 ottobre 2015, Rep. 148010/18912, registrato a Roma 3 il 11/11/2015 al n. 27707/1T, trascritto a Breno il 12/11/2015 al n. 4996 di formalità, avente ad oggetto la vendita dei diritti di proprietà agli stessi spettanti della seguente porzione immobiliare in multiproprietà facente parte del complesso residenziale sito in Comune Artogne, Provincia di Brescia, Località Malga di Bassinale, denominato "LE BAITE" appartenente per vacanze ad uso rotativo e precisamente:

- appartamento interno 10, scala D, tipo T3, piano rialzato, composto da due camere ed accessori, confina con corridoio comune, vano scale, appartamento D/11, salvo altri;
- diritti pari alla quota indivisa di proprietà pari a 40 millesimi (qua-

ranta millesimi),

- codice 19 con decorrenza dalla 32^a (trentaduesima) alla 33^a (trentatreesima) domenica dell'anno;
- Censita al Catasto Fabbricati del Comune di Artogne foglio 15 particella 5551 sub 125 piano T categoria A/2 classe 3 vani 4,5 R.C. Euro 336,99.

La rettifica si intende e consiste:

- nel descrivere il **subalterno catastale erroneamente indicato in 125, anziché quello esatto di 126**, pertanto i dati catastali esatti che identificano l'immobile sono :
Catasto Fabbricati del Comune di Artogne foglio 15 particella 5551 sub 126 piano 1 categoria A/2 classe 3 vani 3 R.C. Euro 224,66 .
Fermi e immutati tutti i patti e condizioni dell'atto così rettificato.
Letto confermato e sottoscritto in Roma il 17 dicembre 2015

F.to 

F.to 

F.to 

F.to 

F.to 

Numero del Repertorio 148165

Numero della Raccolta 19030

AUTENTICA DI FIRME

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto dott. Domenico Gallelli, Notaio in Roma, con studio in Via Flaminia Vecchia n.656, iscritto presso il Collegio dei

Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che i signori:

[redacted] nato a [redacted], domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di costituirsi e di agire non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

ZANDAM TRADE CO. con sede nello stato del Delaware - Stati Uniti d'America (EE), civico 1013 di Centre Road Suite 403-A, Wilmington - DE - 19805, Contea di New Castle, iscritta presso il Dipartimento di Stato Division of Corporations in data 07/03/2014 file numero 5494051, società di diritto statunitense, con codice fiscale italiano n. 97795500582 e domicilio fiscale in Italia in Roma Via Scorsano 8; che dichiara di essere munito dei poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione derivatagli dal vigente atto costitutivo.

Speranza Riccardo, nato a Roma il 7 agosto 1978 domiciliato per la carica presso la sede, ove appresso, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante:

- della società ' Club Multy Ex P.H. S.r.l.', con sede in Roma, Via della Cerquetta n. 100, codice fiscale: 1320211004, iscritta al nr. REA: 1429437 RM - presso la C.C.I.A.A. di Roma;

- della società ' Promohope S.r.l. con sede in Roma (RM) Via Giorgio Vasari n. 4 codice fiscale : 10845481000 iscritta al nr. REA: RM - 1259443 presso la C.C.I.A.A. di Roma, capitale sociale di Euro 10.000,00 i. v.;

[redacted]; nata a [redacted]

[redacted] residente a [redacted]
[redacted], nata a [redacted] il [redacted],
residente a [redacted]
[redacted], nata a [redacted] re-
sidente [redacted].

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certo, hanno firmato, in calce ed a margine, unitamente agli allegati, in mia presenza, la scrittura che precede, dichiarando di essere a conoscenza delle responsabilità civili e penali previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 in merito alle dichiarazioni rese nell'atto.

La presente scrittura è stata letta ai comparenti, unitamente agli allegati, che la approvano e la sottoscrivono in Roma, nel mio studio in Roma Via Flaminia Vecchia n. 656 il giorno diciassette dicembre duemilaquindici alle ore diciotto.

F.to Domenico Gallelli - Sigillo Notarile