

ATTO DI COMPRAVENDITA REP. 19100

Repertorio n. 19100

Raccolta n. 8988

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno ventisei
del mese di maggio

26 maggio 2008

In Roma, Via Crescenzo n. 84

Avanti a me Avv. Roberto DI GIOVINE, Notaio, iscritto nel Ruolo
dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e
Civitavecchia, alla residenza di Fiumicino,

Sono presenti i Signori

[redacted] nata a Roma il [redacted]
fiscale [redacted] residente ivi, Via Geminiano
Montanari n° 163;

[redacted] nata a Roma il [redacted] codice
fiscale [redacted]

[redacted] nato a Roma il [redacted]
fiscale [redacted] residenti in Roma, Via
Aristide Faccioli n. 346

Io Notaio sono certo della identità personale dei Costituiti i
quali mi confermano esatti i codici fiscali e i dati
anagrafici di cui sopra e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1

vende a

in comune ed in parti uguali accettano ed acquistano le seguenti porzioni immobiliari site in

Comune di Fiumicino, Via Geminiano Montanari n. 163, e precisamente:

- a) Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano primo, distinto con il n. int. 4 (quattro), composto da salone con angolo cottura, una camera e bagno; confinante con appartamento int. 5, immobile di cui al sub. 5, scala di accesso salvo altri;
- b) Posto auto al piano terra, distinto con il numero 4 (quattro); confinante con i subb. 503, 506 e 508 salvo altri.

Dette porzioni immobiliari risultano così censite:

- foglio 727, part. 1203, sub. 518, z.c.6, Cat. A/4, classe 5, vani 3,5, sup. cat. 48, R.C. EURO 334,41, Via Geminiano Montanari n. 163 piano: 1 interno: 4 (appartamento);
- foglio 727, part. 1203, sub 507, z.c. 6, cat. C/6, classe 8, mq. 12, sup. cat. 12, R.C. EURO 26,03, Via Geminiano Montanari n. 163, piano: T interno: 4 (posto auto).

ARTICOLO 2

Ai fini della provenienza la parte alienante dichiara che

quanto forma oggetto del presente atto è pervenuto per averlo acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio Valerio Scipione di Roma in data 30 maggio 2005 Rep.n.26020/10421, registrato in data 10 giugno 2005 al n.13423, serie IT e trascritto l'11 giugno 2005 al n.21443 di formalità;atto che la parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare per averne ricevuto copia ed al quale le parti fanno concorde riferimento per la più antica provenienza e per il contenuto concreto dei diritti alienati;

ARTICOLO 3

Mi dichiarano i Costituiti che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto a corpo in Euro 175.000,00 Centosettantacinquemila/00 pagate secondo le modalità di cui al successivo art.8) dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza liberatoria (salvo il buon fine degli assegni) e rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

Al fini fiscali, in virtù di quanto disposto dall'articolo 1 comma 497 Legge del 23/12/2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che la presente cessione avviene tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ed ha per oggetto immobili ad uso

abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la Base Imponibile ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52 comma 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986 (Testo Unico delle disposizioni concernenti le imposte di registro), sulla base delle rendite catastali

ARTICOLO 4

Gli immobili in oggetto vengono venduti ed acquistati nell'attuale stato di fatto e di diritto, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù e comunioni così come posseduti dalla parte venditrice ed alla stessa pervenuti con espresso riferimento ai titoli di provenienza.

La parte venditrice, dichiara e garantisce di essere al corrente con il pagamento di imposte e tasse, sia dirette che indirette, oneri condominiali e di qualsiasi altra contribuzione afferente la porzione immobiliare in oggetto ed in ogni caso si obbliga di pagare quanto fosse ancora eventualmente dovuto sino ad oggi anche se accertato successivamente sollevando sin da ora la parte acquirente da qualsiasi responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 5

La parte venditrice assicura e garantisce che quanto venduto è

di sua esclusiva proprietà, nonché libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pesi ed altri oneri, ad eccezione:

- Ipoteca iscritta in data 24/01/1996 al n. 388 di formalità a favore del Banco di Sicilia S.p.A. - Credito Fondiario, con sede in Palermo, che sussiste solo formalmente in quanto è stato già rilasciato dall'Istituto l'atto di assenso alla cancellazione ipotecaria, con atto autenticato nelle firme del Notaio Angela Messana di Palermo in data 27/01/2004 rep.n.5624/1481, ed è in corso l'annotamento a cura del Notaio medesimo;
- Pignoramento trascritto in data 29/03/2003 al n. 8992 di formalità a favore di Ares Finance S.r.l., con sede in Milano, per il quale è stata ordinata la cancellazione con titolo del 18/04/2005 rep.n.584/5, depositato per l'annotamento dal Notaio Valerio Scipione di Roma, in data 05/10/2007;
- Ipoteca iscritta in data 01/04/2003 al n. 3255 di formalità a favore di Banca Intesa S.p.A. con sede in Milano, che sussiste solo formalmente in quanto è stato già rilasciato dall'Istituto l'atto di assenso alla cancellazione ipotecaria, con atto a rogito del Notaio Valerio Scipione di Roma del 20/02/2006 rep.n.26727/10968, ed è stato depositato

l'annotamento del medesimo Notaio in data 23/01/2007;
- Ipoteca iscritta in data 11/06/2005 al n. 10789 di formalità a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano a garanzia di un mutuo di originari Euro 120.000,00, stipulato ai rogiti del Notaio Valerio Scipione di Roma in data 30/05/2005 rep.n.26021/10422, il cui debito residuo pari a circa Euro 116.054,37, verrà estinto a cura e spese della parte venditrice

ARTICOLO 6

La parte acquirente viene immessa da oggi con tutti gli effetti utili ed onerosi nel possesso giuridico e materiale degli immobili in oggetto che vengono acquistati nell'attuale stato di fatto e di diritto così come posseduti dalla parte venditrice.

In particolare la parte acquirente dichiara di avere visionato l'immobile che riconosce di suo pieno gradimento, anche per quanto attiene agli impianti e servizi sia privati che comuni rinunciando, conseguentemente, ad ogni eccezione da sollevare al riguardo.

La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di inoltrare la "comunicazione di cessione di fabbricato" prevista dall'art.12 del D.L.59 del 21 marzo 1978

ARTICOLO 7

Le parti dichiarano di non essere coniugi, né parenti in linea diretta ed assicurano che in ordine all'immobile non competono a terzi diritti di prelazione.

ARTICOLO 8

Ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445,previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,le parti dichiarano:

- 1)- che il corrispettivo di cui all'art.3) è stato pagato a mezzo assegni bancari tratti su Banca Intesa SANPAOLO, in data 10/04/2008, n. 8.002.407.862-07, di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) e su Banca CR FIRENZE, in data 26/05/2008 n. 0349669761-12 di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed Euro 170.000,00 a mezzo erogazione di un mutuo concesso alla parte acquirente, in data odierna, dalla Banca CR FIRENZE S.p.A., tutti intestati alla parte venditrice non trasferibili;
- 2)- che per la conclusione del presente atto non si sono avvalse dell'opera di mediatori;
- 3) Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151:

[redacted] dichiara di essere [redacted]

[redacted] dichiara di essere coniugata con [redacted]
regime di separazione dei beni;

4) - La parte alienante presta garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

Le parti si dichiarano edotte dagli obblighi di consegna della documentazione amministrativa e tecnica, nonché del libretto di uso e manutenzione degli impianti di cui al decreto Ministero Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37 e delle sanzioni all'uopo previste dall'art. 15 del citato decreto.

Le parti infine convengono di non allegare al presente atto la dichiarazione di conformità o la dichiarazione di rispondenza di cui all'art. 13 del citato decreto;

- la parte alienante garantisce espressamente che l'edificio in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art.41 legge n.1150/1942 o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985, del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara che la porzione di immobile in oggetto è stata costruita in assenza di concessione edilizia e a tal

... sul quale non sono stati eseguiti interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali si intende accedere agli incentivi ed alle agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti.

Le parti convengono che il rilascio dell'abitabilità è a carico della parte venditrice.

5)-la parte acquirente chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali di cui all'art.1, comma 1, quarto periodo, della tariffa parte prima allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e successive integrazioni e modificazioni, nonché delle conseguenti imposte fisse di trascrizione e voltura, avendo il presente atto per oggetto la vendita di una casa di abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.218 del 27 agosto 1969.

A tal fine la parte acquirente, dichiara:

-di voler trasferire la propria residenza nel Comune ove è

ubicato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il

congiuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio dello stesso Comune;

- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste dalle normative richiamate nella nota II bis lettera c) dell'art.1 della tariffa parte prima, allegata al Testo Unico emanato con D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e successive modificazioni;

- che trattasi di compravendita tra persone che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione.

La parte acquirente è a conoscenza delle conseguenze previste per il caso di trasferimento dell'immobile prima di cinque anni dalla data del presente atto.

La parte venditrice dichiara che non vi è plusvalenza in quanto trattasi di immobile che per la maggior parte intercorso tra l'acquisto e la presente cessione è stato adibito ad abitazione principale del cedente e dei propri familiari.

Le spese del presente atto sono a carico della parte
acquirente.

Del presente atto dattiloscritto e
manoscritto da persona di mia fiducia e da me Notaio
ho dato lettura
ai Costituiti

Consta di tre fogli occupati per facciate undici
fin qui. Sottoscritto alle ore undici e quaranta.

FIRMATO: [REDACTED]

[REDACTED] Roberto DI GIOVINE Notaio (I.S.)

E' copia conforme all'originale

Si rilascia per uso

Fiumicino, li