

Repertorio n. 12.959

Raccolta n. 8.999

Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno ventiquattro del mese di giugno.

In Roma, nel mio studio in via Cola di Rienzo n. 52.

Registrato a Roma 1

24-VI-2020

il

Avanti a me Avv. Lorenzo Cavalaglio, Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti:

n. 1T

XXXXXXXX, nato a Roma il XXXXXX, residente in Roma, Via XXXXXX, codice fiscale XXXXXX, il quale dichiara di essere di stato civile libero;

esatte €5.245,00

Trascritto a Roma 1

il

al n.

di formalità

XXXXX, nato a Roma il XXXX, residente in Roma, Via Tagliamento n XX, codice fiscale XXXX, il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni,

i quali in seguito verranno indicati come **"parte venditrice"**;

XXXX, nata a XXXX il 13 gennaio 1971, residente in Roma, via XXXX, codice fiscale XXXXX, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni, che in seguito verrà indicata come **"parte acquirente"**.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1 - **XXX e XXX** vendono e trasferiscono, ciascuno per

i propri diritti e congiuntamente per l'intero, a **XXX** che ac-

cetta ed acquista la **piena proprietà** della porzione immobi-

liare facente parte del fabbricato sito in **Comune di Roma,**

Via Marianna Dionigi n. XXX e precisamente:

- appartamento posto al piano quinto, distinto con il numero

interno **XXX**, composto di sette virgola cinque vani catasta-

li, confinante con: Via Pier Luigi da Palestrina, vano sca-

la, vano ascensore, appartamento interno **XX**, salvo altri.

Quanto sopra descritto risulta censito al **Catasto Fabbricati**

del **Comune di Roma**, al **foglio 407, particella XX, subalterno**

XX, Via Marianna Dionigi n. **XX**, piano 5, int. **XX**, z.c. 2,

cat. A/2, classe 3, vani 7,5, superficie catastale totale

mq. 176, R.C. Euro 2.227,22.

Il tutto come meglio risulta dalla planimetria già deposita-

ta in Catasto, che si allega sotto la lettera **"A"**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della

Legge 27 febbraio 1985, n. 52, si precisa:

- che i dati di identificazione catastale come sopra riporta-

ti riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planime-

tria depositata in catasto;

- la parte venditrice dichiara che i dati catastali e la pla-

nimetria sono conformi allo stato di fatto, in particolare

che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul

calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo

di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi

della vigente normativa, come conferma la parte acquirente;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

ARTICOLO 2 - La vendita della porzione immobiliare in oggetto viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libera da persone e cose; la parte acquirente dichiara di averle prima d'ora visitata, di aver verificato lo stato degli impianti e di non avere eccezioni da sollevare al riguardo; la vendita comprende altresì tutti gli annessi, connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte, e con tutti i diritti ed obblighi come per legge e per regolamento di condominio.

ARTICOLO 3 - La parte venditrice garantisce la piena e legittima proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto per averle acquistata giusta successione legittima al proprio padre, XXX, nato a XXX il 23 ottobre 1925 e deceduto a Roma il XXX, giusta denuncia di successione n. 13, vol. 18026, presentata all'Ufficio del Registro di Roma in data 24 dicembre 1998 e a seguito di rinuncia all'eredità del coniuge XXX, nata a Roma il 24 aprile 1932, con atto ricevuto dal Notaio Filippo Corigliano di Roma in data 15 dicembre 1998, Rep. n. 29502/6785, debitamente registrato a Roma. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Roma 1 il 29 maggio 2018 al numero 43171 di formalità.

XXX aveva acquistato, tra maggior consistenza, l'immobile in oggetto, con atto ricevuto dal Notaio Carlo Nannarone di Roma il 4 luglio 1969, Rep. n. 17338, registrato a Roma l'11 luglio 1969 al n. 10576 vol. 1337 e trascritto a Roma l'12 luglio 1969 al n. 43690 di formalità.

La parte venditrice garantisce, altresì, la libertà del bene immobile in oggetto da pendenze condominiali, vincoli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi in caso contrario a risponderne ai sensi di legge.

ARTICOLO 4 - Gli effetti della vendita hanno origine da oggi e da tale data rendite ed oneri relativi al bene immobile in oggetto decorrono rispettivamente a beneficio e a carico della parte acquirente, la quale da detta data ne viene immessa nel pieno possesso, mentre restano ad esclusivo carico della parte venditrice tutti gli oneri relativi a detto immobile riferentesi al periodo anteriore alla data odierna.

La parte acquirente dichiara di avere ricevuto dalla parte venditrice che, come sopra presente e rappresentata, conferma, le informazioni relative alla prestazione energetica dell'unità compravenduta e della relativa certificazione, come previsto dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche e integrazioni; l'Attestato di Prestazione Energetica come per legge viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

ARTICOLO 5 - Le parti contraenti, consapevoli delle responsa-

bilità in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi de-

gli artt. 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, dichiarano che:

1) il prezzo della presente compravendita è convenuto in **Eu-**

ro 830.000,00 (ottocentotrentamila virgola zero zero) il cui

pagamento viene così regolato:

a) quanto ad 155.000,00 (centocinquantacinquemila virgola ze-

ro zero) mediante numero tre assegni circolari emessi dalla

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., nn. XXXXX di Euro

50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) ciascuno e con

assegno bancario tratto sul medesimo istituto n. XXX di Euro

5.000,00 (cinquemila virgola zero zero);

b) quanto ad 675.000,00 (seicentotrentacinquemila virgola

zero zero) a mezzo di 3 (tre) bonifici bancari effettuati

dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A di euro 225.000,00

(duecentotrentacinquemila virgola zero zero) ciascuno, nn.

xxxx;

in dipendenza del pagamento del prezzo come regolato, la par-

te venditrice rilascia quietanza di saldo e rinuncia a qual-

siasi ipoteca legale, dandone discarico da responsabilità al

competente Conservatore dei Registri Immobiliari;

2) di non essersi **avvalsi** della mediazione dell'agenzia immo-

biliare.

Ai fini della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, le parti dichia-

rano che la presente vendita è posta in essere tra persone

fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto porzione di immobile ad uso abitativo e relative pertinenze; allo stesso fine la parte acquirente richiede che per questo atto la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. n. 131/1986 e che quindi sia così calcolato:

Rendita Catastale Euro 2.227,22 x 115,50 = Euro 257.244,00
(duecentocinquantasettemiladuecentoquarantaquattro virgola zero zero).

ARTICOLO 6 - La parte venditrice, consapevole delle responsabilità in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi degli artt. 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, per gli effetti del D.P.R. 380/2001, dichiara:

- che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967;

- che per il frazionamento della originaria porzione immobiliare in due distinte unità è stata presentata al Comune di Roma - Municipio Roma I (Ex Municipi I e XVII),

C.I.L.A. - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - in sanatoria, in data 9 aprile 2018, prot. n. CA 2018/64262;

- che successivamente non sono state apportate all'unità immobiliare in oggetto altre modifiche tali da richiedere ulte-

riori sanatorie edilizie, provvedimenti di autorizzazione o concessione edilizia, nonchè denunce o segnalazioni certificate di inizio attività.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del fatto che non è mai stata presentata richiesta per l'ottenimento del certificato di agibilità relativo all'immobile in oggetto e di esonerare da responsabilità al riguardo la parte promittente venditrice.

ART. 7 - Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente, la quale richiede le agevolazioni fiscali previste dall'art. 1), comma I, nota II-bis, della tariffa parte prima allegata al T.U. approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, modificato dall'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993 n. 155, convertito in Legge 19 luglio 1993 n. 243, dalla Legge 28 dicembre 1995 n. 549, dalla Legge 23 dicembre 1999 n. 488 e dalla legge 23 dicembre 2000 n. 388, trattandosi di vendita di porzione di fabbricato e relative pertinenze effettuata da persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, a favore di persona fisica la quale dichiara ai sensi e per gli effetti degli artt. 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle responsabilità in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara:

a) 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 di altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni previste da tutte le leggi in materia di "prima casa", a partire dalla legge 22 aprile 1982 n. 168 fino alla legge 23 dicembre 2000 n. 388;

b) di essere residente nel Comune di Roma ove è ubicato l'immobile in oggetto;

c) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove è situato l'immobile acquistato;

d) che trattasi di vendita di porzione di fabbricato che non rientra nelle categorie catastali escluse dalle agevolazioni indicate.

Le parti espressamente mi esonerano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura alle parti, che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono alle ore tredici e quindici.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte da me manoscritto su nove pagine di tre fogli e fin qui della decima.

F.to: XXX - XXX - XXX - LORENZO CAVALAGLIO, NOTAIO (L.S)