

Repertorio n. 34592

Raccolta n. 24459

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatredici, il giorno quindici del mese di gennaio

in Rignano Flaminio, Via Giuseppe Garibaldi n. 14.

(Rignano Flaminio, 15 gennaio 2013)

Avanti a me Prof. Avv. Camillo Verde, Notaio in Monterotondo,

con studio in Via Edmondo Riva n. 59, iscritto nel Ruolo dei

Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono presenti:

[REDACTED]
domiciliato ove appresso, il quale interviene al presente

atto quale procuratore speciale della "SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED], con

sede legale in Rignano Flaminio (RM), Via della Libertà n.

50, N. iscrizione del Registro delle Imprese di Roma, del

[REDACTED] e

Repertorio Economico Amministrativo della C.C.I.A.A. di Roma

n. 814435, Capitale Sociale euro 20.000 (ventimila)

interamente versato, giusta procura rilasciata

dall'Amministratore Unico e legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED], domiciliato per la

carica presso la sede sociale di cui sopra, avente tutti i

poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi

del vigente Statuto sociale, procura che, autenticata nella

REGISTRATO
all'Agenzia Entrate
Ufficio di Roma 3
il 21/01/2013
al n. 1635
serie AT



firma dal Notaio Fabio Arrivi di Todi il 27 aprile 2011 rep.

n. 34336/12257, registrata presso l'Agenzia delle Entrate,

Ufficio di Perugia il 4 maggio 2011 al n. 7054, serie 1T, in

copia autentica trovasi allegata all'atto a mio rogito in

data 29 novembre 2012 repertorio n. 34319/24269 registrato

presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Roma

3 il 5 dicembre 2012 al n. 33579 Serie 1T e trascritto presso

l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 2 il 6

dicembre 2012 al n. 38427 di formalità;

██████████ residente a

Rignano Flaminio, Via Edison n. 3, codice fiscale ██████████

██████████ coniugato in regime di separazione dei beni,

come dichiara.

Comparenti cognitivi tra loro, come asseriscono, della cui

identità personale e qualifica sono io Notaio certo, i quali,

con il presente atto, dichiarano, convengono e stipulano

quanto segue:

ART. 1

██████████, come sopra rappresentata, vende a ██████████

che accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti

porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato servito da

due scale "A" e "B", sito in Comune di Rignano Flaminio,

Località Prato dell'Acqua, Via Antonio Meucci n. 2, e

precisamente:

- appartamento per civile abitazione al piano primo della scala "B", composto da due vani e mezzo catastali; confinante con androne comune a tutti gli immobili della scala "B" e appartamenti distinti con i subb. 547 e 549, salvo altri.

Quanto in oggetto è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Rignano Flaminio, correttamente intestato in ditta, al foglio 4, particella n. 1115, sub. 548, Via A. Meucci SNC, piano: 1, scala: B, Cat. A/2, classe 4, consistenza vani 2,5, R. C. Euro 380,89;

- cantina posta al piano interrato della scala "B"; confinante con parete contro terra, bene comune non censibile, cantine subb. 503 e 505, salvo altri.

Quanto in oggetto è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Rignano Flaminio, correttamente intestato in ditta, al foglio 4, particella n. 1115, sub. 504, Via A. Meucci SNC, piano: S1, scala: B, Cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 15, R. C. Euro 18,59.

Le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie depositate in catasto in data 3 marzo 2011 prot. RM0295306 (l'appartamento) e in data 23 febbraio 2011 prot. RM0251708 (la cantina).

La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto e conferma, che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto di quanto oggetto del presente atto.

ART. 2

[REDACTED]

[REDACTED] come sopra rappresentata, edotta sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiara ai sensi degli artt. 47 e 48 del predetto D.P.R. e garantisce:

- ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successiva:
- che gli immobili oggetto del presente atto sono stati costruiti conformemente al permesso di costruire n. 57/2007, rilasciato dal Comune di Rignano Flaminio in data 13 settembre 2007 (pratica edilizia n. 50/2007; prot. n. 14691) e successivi permessi di costruzione in variante:
- n. 14/2008 del 10 marzo 2008 (pratica edilizia n. 21/2008; prot. n. 5301);
- n. 99/2009 del 13 novembre 2009 (pratica edilizia n. 82/2009; prot. n. 18246) e n. 78/2010 del 30 novembre 2010 (pratica edilizia n. 80/2010; prot. n. 18932);
- che i lavori sono stati ultimati in data 18 febbraio 2011, come risulta da dichiarazione di fine lavori protocollata dal Comune di Rignano Flaminio (RM) in data 22 febbraio 2011 al n. 3131;

- che è stata presentata al Comune di Rignano Flaminio - Area

Tecnica - Sportello Unico Edilizia la Segnalazione

Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) il 2 agosto 2011

al n. 1/2011, prot. n. 12790;

- che successivamente a tale data non sono state compiute

opere soggette a sanatoria ai sensi dell'art. 4 della legge

28 febbraio 1985 n. 47 e successiva;

- che non è stato irrogato provvedimento sanzionatorio di cui

all'art. 41 della legge citata.

[REDACTED] come sopra rappresentata, dichiara altresì che per

la porzione di fabbricato della scala "A" è stato rilasciato

dal Comune di Rignano Flaminio il Certificato di agibilità n.

21/2011 il 19 aprile 2011, protocollo n. 6814 e per la

porzione di fabbricato della scala "B" è stato rilasciato dal

Comune di Rignano Flaminio il Certificato di agibilità n.

37/2011 il 7 novembre 2011 protocollo n. 18097.

In relazione al disposto del D. Lgs. 192/2005 e successive

modifiche ed integrazioni, ed in particolare, secondo la

disposizione di cui all'art. 6, comma 2 ter, del suddetto D.

Lgs. 192/2005 introdotto dall'art. 13 del D. Lgs. 3 marzo

2011 n. 28, l'acquirente [REDACTED] dichiara e dà atto

di aver ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la

documentazione in ordine alla certificazione energetica

dell'appartamento e precisamente l'Attestato di

	Certificazione Energetica redatto dall'Architetto Giampietro
	Gioia di Roma, iscritto all'Albo degli Architetti della
	Provincia di Roma al n. 5724 in data 3 dicembre 2010.
	La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce
	la conformità degli impianti in dotazione alle porzioni di
	fabbricato in oggetto e di quelli condominiali alla vigente
	normativa in materia di sicurezza.
	La parte acquirente prende piena conoscenza di quanto come
	sopra dichiarato dalla società venditrice e relativamente ai
	dati urbanistici dalla stessa società venditrice dichiarati e
	loro corrispondenza alla esatta situazione urbanistica degli
	immobili acquistati, esonera me Notaio da ogni responsabilità
	al riguardo.
	La società venditrice, come sopra rappresentata, presta le
	più ampie garanzie di legge per ogni evizione e molestia.
	ART. 3
	La vendita viene fatta ed accettata con tutti di quanto in
	oggetto usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e
	passive, annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e
	pertinenze, accessioni, nello stato di fatto e condizioni di
	diritto attuali, con la quota parte di proprietà
	condominiale, diritti ed obblighi come per legge e quali
	risultano dal Regolamento di Condominio del fabbricato
	depositato con verbale del 4 aprile 2011 ricevuto dal Notaio
	Tullio Cimmino di Roma repertorio n. 72515 registrato a Roma

1 il 29 aprile 2011 al n. 15618 e trascritto a Roma 2 il 2

maggio 2011 al n. 14195, che la parte acquirente dichiara di

ben conoscere ed accettare per sè e suoi aventi causa a

qualsiasi titolo, obbligandosi ad osservarlo e farlo

osservare a qualsiasi titolo.

La parte acquirente rilascia con il presente atto mandato

irrevocabile alla società venditrice, nel riconosciuto

interesse di quest'ultima, affinché in nome e conto della

medesima parte acquirente provveda a stipulare eventuali atti

di modifiche ed integrazioni al ridetto regolamento di

condominio, dando il tutto per rato e valido.

I comparenti, per eventuali inesattezze e/o errori materiali

nella predetta descrizione degli identificativi catastali,

degli immobili, dei dati anagrafici e dei codici fiscali si

rilasciano reciproca procura per la correzione degli stessi,

con facoltà di contrarre con sè medesimi avendo fin da ora

per rato e valido l'operato dei procuratori.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara e

la parte acquirente prende atto ed accetta, che il terreno su

cui sorge l'intero fabbricato di cui fanno parte le porzioni

immobiliari in oggetto si avvantaggia:

- della servitù di inedificabilità costituita con atto a

rogito del Notaio Franco Formica di Roma del 2 luglio 2003

rep. n. 22427, registrato presso l'Agenzia delle Entrate,

Ufficio di Roma 3 il 21 luglio 2003 al n. 10538, serie 1V e

trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma 2 il 9 luglio 2003 al n. 20914 di formalità (a carico della particella n. 276 del foglio 4 di proprietà di terzi ed a favore delle originarie particelle n.ri 340, 341 e 377);

- della servitù di costruire a distanza inferiore e della servitù di non edificare costituita con atto a rogito del suddetto Notaio Formica del 6 dicembre 2007 rep. n. 26824, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Roma 3 il 28 dicembre 2007 al n. 46633, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma 2 il 3 gennaio 2008 rispettivamente ai n.ri 179 e 180 di formalità (a carico della particella n. 1028 del foglio 4 di proprietà di terzi ed a favore delle originarie particelle n.ri 340 e 1016).

La Società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva, senza perciò essere tenuta a corrispondere indennizzi o pagamenti di sorta:

- la facoltà di apportare a tutte le porzioni immobiliari diverse da quelle oggetto del presente atto, tutte le modifiche che riterrà convenienti; di usare le porzioni residue nel modo che riterrà più opportuno, anche mediante aggiunta di costruzioni accessorie o apportando modifiche a quelle già esistenti e con la più ampia facoltà di destinazione d'uso, senza tuttavia pregiudicare il decoro

architettonico dell'edificio;

- di utilizzare gli enti comuni al fine di ultimare i lavori

o realizzare le modifiche e costruzioni predette;

- di apportare alle parti comuni dell'edificio tutte le

modifiche che riterrà necessarie per la migliore

utilizzo del complesso sempre senza tuttavia

pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio.

La Società venditrice, come sopra rappresentata, si riserva

inoltre il diritto di apporre o far apporre insegne, scritte

e quanto altro necessario per la piena utilizzazione del

complesso e delle singole unità rimaste in sua proprietà,

senza limitazioni di sorta e senza pagamento di indennità o

quant'altro.

ART. 4

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce

la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale

sia parziale, dichiarando che sulle unità immobiliari in

oggetto non gravano ipoteche, vincoli derivanti da

pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali

e personali, che possano limitarne il pieno godimento e la

libera disponibilità ad eccezione della formalità non

pregiudizievole relativa all'atto d'obbligo edilizio a rogito

del Notaio Bernardo Cannata di Castelnuovo di Porto del 23

aprile 2008 rep. n. 24914/13156, registrato presso l'Agenzia

delle Entrate, Ufficio di Roma 3 il 6 maggio 2008 al n.

	18249, serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio,
	Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 l'8 maggio 2008
	al n. 15485 di formalità, a favore del Comune di Rignano
	Flaminio e contro la [REDACTED]
	[REDACTED] contenente vincolo dei lotti,
	finalizzato al rilascio dei provvedimenti edilizi per
	l'edificazione di quanto in oggetto e ad eccezione di:
	- ipoteca volontaria di Euro 4.950.000
	(quattromilioninovecentocinquantamila) iscritta presso
	l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma 2 il 3
	novembre 2009 al n. 21428 di formalità a favore della "Cassa
	di Risparmio di Rieti S.p.A." a garanzia di un mutuo
	fondario di originari Euro 3.300.000
	(tremilionitrecentomila) concesso dalla predetta Banca alla
	società venditrice con atto a rogito del Notaio Fabio Arrivi
	di Todi del 27 ottobre 2009 rep. n. 32254/10763, registrato
	a Perugia in data 29 ottobre 2009 al n. 17279, serie 1T, con
	atto modificativo di quietanza e frazionamento di mutuo
	fondario, con determinazione dell'inizio dell'ammortamento
	di parte della somma erogata, frazionamento ipotecario
	parziale e svincolo di beni a rogito del suddetto Notaio
	Arrivi del 22 novembre 2012 rep. n. 36433/13656, registrato a
	Perugia il 3 dicembre 2012 al n. 25025 Serie 1T ed annotato
	presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Roma 2
	il 6 dicembre 2012 al n. 8179 di formalità, all'appartamento

in oggetto (particella 1115 sub 548) è stata attribuita la quota di mutuo per un capitale originario di Euro 70.000 (settantamila) garantita da una corrispondente quota di iscrizione ipotecaria pari ad euro 105.000 (centocinquemila), come in appresso accollata dalla parte acquirente; peraltro la cantina (particella n. 1115 sub 504) nonchè i beni comuni non censibili sono stati svincolati dalla citata ipoteca, giusta atto modificativo di quietanza e frazionamento di mutuo fondiario, con determinazione dell'inizio dell'ammortamento di parte della somma erogata, frazionamento ipotecario parziale e svincolo di beni a rogito del suddetto Notaio Arrivi in data 27 aprile 2011 rep. n. 34334/12255, registrato a Perugia il 28 aprile 2011 al n. 6742 ed annotato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma 2 il 5 maggio 2011 al n. 4418 di formalità.

La società venditrice, come sopra rappresentata, garantisce inoltre di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta e tassa, comunque afferente i cespiti in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente a tutt'oggi ancora dovute, anche se accertate od iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

Dichiarano le parti di essere a conoscenza delle disposizioni contenute nell'articolo 4 del D. Lgs. n. 122/2005.

ART. 5

La società venditrice è divenuta proprietaria di quanto in

oggetto per edificazione fattane, unitamente a maggior
consistenza ed a propria cura e spese, su terreno,
originariamente distinto nel Catasto Terreni del Comune di
Rignano Flaminio (RM) al foglio 4 particelle 340, 341, 1016 e
1017, acquistato dalla Società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Rignano Flaminio, con atto di
compravendita a rogito del Notaio Fabio Arrivi di Todi del 3
ottobre 2006 rep. n. 26896/7319, registrato presso l'Agenzia
delle Entrate, Ufficio di Perugia il 16 ottobre 2006 al n.
10295, serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio,
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 25 ottobre
2006 al n. 42369 di formalità, atto al quale le parti pieno
ed espresso riferimento per tutti i patti e clausole in esso
contenuti.

ART. 6

Dichiarano le parti di avere, di comune accordo tra loro,
convenuto e stabilito il prezzo della presente vendita nella
somma complessiva di Euro 75.000 (settantacinquemila) oltre
IVA come per legge.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 3, 47 e 76 del D.P.R.
28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo da me Notaio fatto
sulle sanzioni previste in caso di omesse, incomplete o
mendaci dichiarazioni, le parti dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo come sopra indicato di complessivi Euro
82.500 (ottantaduemilacinquecento) viene regolato come segue:

1. quanto ad Euro 12.500 (dodicimilacinquecento) sono stati pagati prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice mediante:

- assegno bancario, non trasferibile, n. 8680841991-03 dell'importo di Euro 5.000 (cinquemila) tratto sulla "CARIRI - S.p.A." il 15 gennaio 2013 all'ordine della Società venditrice;

- assegno bancario, non trasferibile, n. 8680841992-04 dell'importo di Euro 4.000 (quattromila) e n. 8680841993-05 dell'importo di Euro 3.500 (tremilacinquecento), corrispondenti all'imposta IVA, entrambi tratti sulla "CARIRI - S.p.A." il 15 gennaio 2013 all'ordine della Società venditrice;

2. quanto ai residuali Euro 70.000 (settantamila) la parte acquirente si accolla e fa propria la quota di mutuo frazionata indicata al precedente articolo 4). In relazione a tale accollo, la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare i relativi atti di mutuo e si impegna ad osservare quanto in essi contenuto, a pagare i ratei di ammortamento alle scadenze convenute, a notificare il presente atto alla Banca mutuante ed a mantenere assicurate, per l'intera durata dell'ammortamento del mutuo, le porzioni immobiliari compravendute.

Di tali somme la società venditrice, come sopra rappresentata, rilascia pertanto alla parte acquirente,

ampia, finale e liberatoria quietanza di saldo con dichiarazione di non aver più altro a pretendere per qualsiasi titolo, azione e ragione, in dipendenza della presente vendita, con rinuncia all'ipoteca legale ed esonero da responsabilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari competente;

b) che nessuna delle parti si è avvalsa dell'opera di un intermediario immobiliare.

ART. 7

La parte acquirente viene immessa da oggi nel possesso di quanto in oggetto, con la decorrenza, a suo profitto e carico dei relativi redditi ed oneri, questi ultimi, peraltro solo se derivanti da fatti, azioni e ragioni posteriori alla data di immissione in possesso restando invece ad esclusivo carico della società venditrice tutti indistintamente gli oneri a detta data anteriori anche se non ancora accertati, accertabili e liquidati, ivi compresi quelli condominiali.

La parte acquirente dichiara di aver visitato e controllato le porzioni immobiliari acquistate e gli enti comuni e condominiali dell'intero complesso edilizio, di aver trovato tutto di proprio gradimento e di non avere alcuna riserva od eccezione da sollevare al riguardo.

ART. 8

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 4, lett. c) del Decreto Legge 20 giugno 1996 n. 323, convertito con

modificazioni, nella legge 8 agosto 1996 n. 425, [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di procuratore della Società venditrice, consapevole delle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 dichiara che:

- la società venditrice, come sopra rappresentata, ha come oggetto principale la costruzione di fabbricati o di porzioni di fabbricato e che tale è l'attività principalmente esercitata dalla predetta Società;

- gli immobili in oggetto sono stati realizzati a propria cura e spese ed ultimati in periodo non anteriore a 5 (cinque) anni dalla data odierna, in forza dei titoli amministrativi richiamati al precedente Art. 2).

ART. 9

Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 la parte acquirente, da me Notaio richiamata sulle responsabilità che assume in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000, dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

ART. 10

Entrambe le parti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi di natura fiscale su di esse gravanti, in ispecie della tassazione delle plusvalenze ai sensi dell'art. 67 ss.

del D.P.R. n. 917/1986 e della dichiarazione ai fini I.M.U.

ART. 11

Con riferimento ai contenuti del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (art. 13), i comparenti dichiarano di avere presa visione e ricevuto l'informativa prevista dalla legge e, a tal fine interpellati, espressamente autorizzano me Notaio al "trattamento dei dati" contenuti nel presente atto, al fine di dare allo stesso attuazione ed eseguirne i conseguenti adempimenti nel rispetto degli obblighi di Legge, anche in relazione alla normativa antiriciclaggio e per le esigenze organizzative, amministrative, contabili e fiscali del mio studio.

ART. 12

Le parti dichiarano che trattasi di primo trasferimento di casa per civili abitazioni non di lusso e che il presente atto è soggetto all'Imposta sul Valore Aggiunto I.V.A.

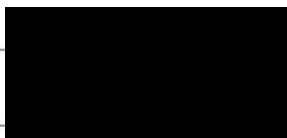
Le spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, sono e saranno a carico della parte acquirente.

Il presente atto viene pubblicato mediante lettura da me Notaio datane, ai comparenti i quali lo hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

E' scritto a macchina da persona di mia fiducia ma per mia cura ed in parte a mano da me Notaio su cinque fogli per pagine sedici e fin qui della diciassettesima e viene sottoscritto in fine di questo atto ed a margine degli altri

fogli dai comparenti e da me Notaio alle ore quindici e
minuti venticinque.

F.ti:



CAMILLO VERDE NOTAIO

=====

Copia conforme all'originale firmato a norma di legge,

composta di cinque fogli che si rilascia per gli usi
consentiti.

Dal mio studio, li 30 gennaio 2013