

Esecuzione Immobiliare R.E.75/2000

Tribunale di Genova – Via Passalacqua 32/C – 16035 Rapallo (GE)

ALLEGATO F

ATTO DI COMPRAVENDITA



N.17919 repertorio N. 5107 raccolta-----

-----VENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilatre il giorno dodici del mese di Giugno in San-
ta Margherita Ligure, Piazza Caprera civico numero ventidue,
in una sala del Banco di Chiavari e della Riviera Ligure -
Società per Azioni, Filiale di Santa Margherita Ligure;-----
davanti a me Dottor Giuseppe Bancalari Notaio in Rapallo, i-
scritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e
Chiavari, senza assistenza di testimoni per concorde rinuncia
dei componenti, con il mio consenso-----

-----Sono Comparsi:-----

PARTE VENDITRICE:-----

- ~~XX~~
~~XX~~
~~XX~~ la quale dichiara di essere coniugata e
di trovarsi in regime patrimoniale di separazione di beni;---

- ~~XX~~
~~XX~~
~~XX~~

- ~~XX~~
~~XX~~
~~XX~~
~~XX~~

i quali dichiarano di essere coniugati fra loro e di trovarsi



in regime patrimoniale di comunione legale di beni;-----

PARTE COMPRATRICE:-----

~~XX~~

~~XX~~

~~XX~~

di essere celibe;-----

~~XX~~

~~XX~~

~~XX~~

~~XX~~

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:-----

~~XX~~

~~XXXX~~ con tutte le garanzie di legge, ciascuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendono ~~XX~~

~~XX~~ che accettano e acquistano, il primo per

la quota di comproprietà indivisa di due terzi (2/3) dell'intero e la seconda per la quota di comproprietà indivisa di un

terzo (1/3) dell'intero, le seguenti unità immobiliari in COMUNE DI RAPALLO:-----

appartamento facente parte di casa di civile abitazione bifamiliare, in corso di ultimazione, ancora priva di civico numero, in Località Taera - Via Passalacqua, composto, detto appartamento, da disimpegno, una camera e bagno al piano terreno, da soggiorno con angolo di cottura, bagno e terrazzo -

balcone al piano primo, con annessi locale-scorte-deposito
attrezzi al piano terra della casa e circostante breve corte,
il tutto formante un sol corpo che confina: a Nord con trami-
te carrabile di cui infra e residua proprietà dei venditori;
a Est e a Sud con terreno di cui infra; a Ovest con terreno
di cui infra e con tramite carrabile pure infradescritto;
sotto con il suolo; sopra con il tetto;-----

dette unità immobiliari risultano individuate al Catasto Fab-
bricati al Foglio 27, Mappale 1233 subalterno 1, senza attri-
buzione di rendita in quanto in corso di costruzione, giusta
accatastamento numero 2149.1/2003 del 5 maggio 2003 - proto-
collo numero 166763;-----

- piazzola di parcheggio, sita nelle immediate vicinanze del-
la casa, pure in corso di ultimazione, confinante: con strada
vicinale di Peragallo; con residua proprietà dei venditori;
con tramite carrabile di cui infra;-----

detta piazzola di parcheggio risulta individuata al Catasto
Fabbricati al Foglio 27, Mappale 1233 subalterno 5, senza at-
tribuzione di rendita in quanto in corso di costruzione, giu-
sta accatastamento numero 2149.1/2003 del 5 maggio 2003 -
protocollo numero 166763;-----

- appezzamento di terreno olivato della superficie complessi-
va di metri quadrati cinquecentosettantasei (mq. 576) confi-
nante, nel complesso: con i Mappali 1233, 1231, 1026, 1024,
496 (vertice) e 495 Catasto Terreni e con strada vicinale,



censito al Catasto Terreni come segue:-----

Foglio 27, Mappali:-----

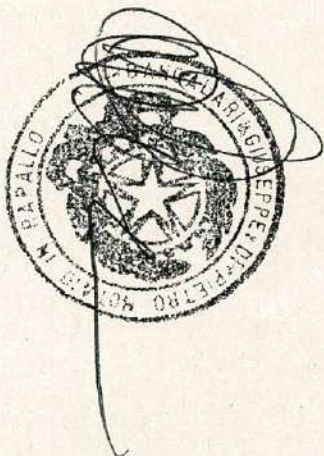
1232, uliveto, are 2 ca 56, RD. Euro 0,86 RA. Euro 0,66;-----

493, uliveto, are 3 ca 20, RD. Euro 1,07 RA. Euro 0,83.-----

Salvi migliori confini, indicazioni, descrizioni e dati cata-
stali.-----

2) Quanto in oggetto è compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative pertinenze, accessioni, servitù attive e passive, e con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio di cui è parte tali per legge e destinazione, nonché con la quota di comproprietà indivisa in ragione di una metà dell'intero sul breve tratto di tramite carrabile, pure in corso di ultimazione, che serve di accesso al fabbricato di cui sopra, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 27, Mappale 1233, subalterno 4, senza attribuzione di rendita in quanto in corso di costruzione, giusta accatastamento numero 2149.1/2003 del 5 maggio 2003 - protocollo numero 166763, confinante: strada vicinale di Peragallo; piazzola a parcheggio sopra descritta; residua proprietà dei venditori; ancora strada vicinale di Peragallo; proprietà di terzi; residua proprietà dei venditori; corte annessa all'appartamento compravenduto.-----

Precisano inoltre le parti che nella corte annessa all'appartamento compravenduto è interrata la fossa biologica al ser-



vizio dell'intero edificio e che nel terreno annesso all'appartamento adiacente, di proprietà dei venditori, sono collocati i bomboloni per il gas e i contatori per l'energia elettrica, al servizio dell'intero edificio.-----

Le parti richiamano inoltre le risultanze:-----

- dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato da me Notaio in data 22 febbraio 1997, numero 14.214 di repertorio, registrato a Rapallo il 7 marzo 1997 al numero 92 mod. 2 V, trascritto a Chiavari il 26 marzo 1997 al R.P.V. 1582 R.G.O. 1941;-----

- dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato da me Notaio in data odierna, numero 17.918 di repertorio, in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini.-----

3) Come disposto dall'articolo 3, comma 13 ter, del Decreto Legge 27 aprile 1990 n. 90, convertito con legge 26 Giugno 1990 n. 165, i venditori

a sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, da me Notaio resi edotti delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. stesso, attestano che il reddito fondiario delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto non è stato dagli stessi dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto unità immobiliari non ancora ultimate e come tali non produttive di reddito fondiario.-----



Gli stessi confermano che il proprio domicilio fiscale coincide con la residenza dichiarata in comparizione.-----

Come disposto dall'articolo 17 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara e garantisce:-----

- che per la costruzione della casa compendiate l'appartamento in oggetto e sue pertinenze, è stata rilasciata dal Comune di Rapallo Concessione Edilizia in data 24 aprile 1997 numero 7.092, rinnovata in data 12 maggio 1998 numero 7.092/RINNOV, pratica Edilizia numero 130/90, volturata in capo agli attuali venditori in data 1 aprile 1999, protocollo numero 16.839, Pratica Edilizia numero 130/90, e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria, a sensi dell'articolo 13 della Legge 47/85, e contestuale variante, in data 31 dicembre 2002 numero 9.226, Pratica Edilizia numero 130/90;-----

- che per la realizzazione del breve tramite carrabile e della piazzola a parcheggio è stata rilasciata dal Comune di Rapallo la Concessione Edilizia in data 30 gennaio 1996 numero 5.881, Pratica Edilizia numero 9/96.-----

La parte venditrice dichiara inoltre che le suddette unità immobiliari non hanno subito altre varianti per le quali si richiedessero provvedimenti amministrativi.-----

La parte venditrice dichiara che per l'abitabilità della casa di cui sopra, non è stata ancora rilasciata la relativa licenza, in quanto in corso di ultimazione.-----



Come disposto dall'articolo 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara e garantisce:-----

- che il terreno e le aree in genere oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Rapallo in data 7 maggio 2003 numero 083/03, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per espressa concorde volontà delle parti, e che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni e aree;-----

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.-----

Dichiarano le parti che, come consta dal sopracitato certificato di destinazione urbanistica, il terreno e le aree in oggetto non ricadono nei territori percorsi dal fuoco, di cui alla Legge 21 novembre 2000 n. 353 (che abroga e sostituisce la Legge 1 marzo 1975 n. 47, come modificata dalla Legge 29 ottobre 1993 n. 428).-----

4) La parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in oggetto:-----

a) è di sua assoluta ed esclusiva proprietà e libera disponibilità, quanto all'appartamento e sue pertinenze, la piazzola a parcheggio e il tramite carrabile, per averli costruiti,



con mezzi e materiali propri, su area alla stessa pervenuta in forza dei seguenti titoli:-----

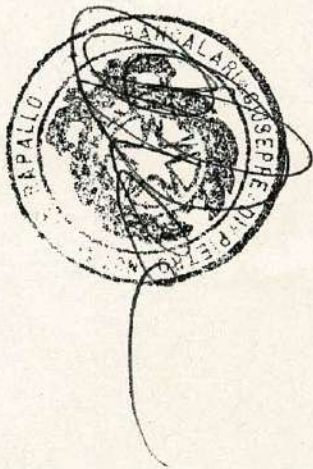
- atto ricevuto dal Notaio Filippo Ferdinando Rivani Farolfi di Chiavari in data 9 ottobre 1998, numero 73.620 di repertorio, registrato a Chiavari il 29 ottobre 1998 al numero 1304 mod. I, trascritto a Chiavari il 15 ottobre 1998 al R.P.V. 4.879 R.G.O. 6.339, in forza del quale ~~.....~~ acquistava l'area di cui sopra da ~~.....~~;
~~.....~~;

- atto ricevuto dal medesimo Notaio in data 9 gennaio 1999, numero 75.534 di repertorio, registrato a Rapallo il 29 gennaio 1999 al numero 147 mod. 1 V, trascritto a Chiavari il 13 gennaio 1999 al R.P.V. 216 R.G.O. 259, in forza del quale ~~.....~~ vendeva la quota di metà dell'intero dell'area di cui sopra a ~~.....~~ e, per effetto dell'articolo 177 del Codice Civile, al di lui coniuge in regime di comunione legale di beni ~~.....~~;

quanto al terreno, per averlo acquistato in forza dei titoli sopra indicati, ai quali le parti fanno ampio ed opportuno riferimento per quanto negli stessi contenuto o richiamato e per le anteriori provenienze;-----

b) è franco e libero da debiti, ipoteche, liti, trascrizioni pregiudizievoli, oneri e pesi di qualunque natura, diritti di prelazione a favore di terzi, salvo quanto sopra.-----

5) Dichiarano le parti che il prezzo della presente vendita



è di Euro centosettantatremila e centesimi zero (Euro 173.000,00) somma che la parte venditrice riconosce di avere ricevuto prima d'ora dalla parte compratrice alla quale rilascia ampia quietanza di saldo rinunciando all'ipoteca legale.

Ai soli fini fiscali le parti dichiarano che del predetto prezzo di vendita, Euro centotrentamila e centesimi zero (Euro 130.000,00) devono intendersi riferiti all'appartamento con annessi locale deposito e breve corte;-----

Euro trentatremila e centesimi zero (Euro 33.000,00) devono intendersi riferiti alla piazzola a parcheggio;-----

Euro cinquemila e centesimi zero (Euro 5000,00) ----- devono intendersi riferiti al terreno;-----

Euro cinquemila e centesimi zero (Euro 5000,00) devono intendersi riferiti alla quota di comproprietà di metà sul tramite carrabile.-----

6) Gli effetti attivi e passivi della presente vendita decorrono da oggi.-----

7) Tra le parti contraenti, come le stesse dichiarano, non esiste rapporto di parentela in linea retta, nè di coniugio.-

8) Le parti chiedono, relativamente all'appartamento con annessi locale deposito e breve corte e alla piazzola a parcheggio, l'applicazione dell'imposta di registro con l'aliquota del 3% e di quelle ipotecarie e catastali in misura fissa, e a tal fine la parte compratrice dichiara:-----

- di voler trasferire e stabilire la propria residenza nel

Comune ove situato l'immobile acquistato con il presente atto, entro diciotto mesi dalla data odierna;-----

- di non essere titolare esclusiva (o in comunione col coniuge), dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;-----

- 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 dalla stessa (o dal coniuge) con le agevolazioni di cui all'articolo 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, e comunque di cui all'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, ovvero di cui all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982 n. 168, all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, all'articolo 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei Decreti Legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 novembre 1992 n. 455, all'articolo 1 comma 2, del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni, dalla Legge 24

.....

.....

.....



ALLEGATO "A" AL N. 17919 DI REP. N. 5107 A RACE.

CITTA' DI RAPALLO

Piazza delle Nazioni 4 - C.A.P. 16035 - Tel. 0185-6801/ Fax 0185-680238

RIPARTIZIONE VII - SERVIZI URBANISTICI E GESTIONE DEL TERRITORIO
Dirigente: Dott. Arch. Pierluigi Magnani



N.083/03

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza dei Sigg.ri ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
prot. n. 21362 del 24 aprile 2003,
residenti in Rapallo, Via del Seggio 8,

CITTA' DI RAPALLO (GE)
RIP.NE VII- URBANISTICA
SEZ.2A EDILIZIA PRIVATA
M.M05 08-05-2003 N0005
SE 012 E. 25,82
TOTALE E. 25,82

- Vista la Legge n.47 del 28 febbraio 1985
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti:

SI CERTIFICA

Che in base alla variante Integrale al Piano Regolatore generale, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.1216 in data 7/10/86, i terreni iscritti al Catasto al Foglio 27 mapp.li 1231,1232,1233,493 sono compresi in zona "E1a" (agricola) per cui vige la normativa di cui agli artt. 20.01/02.1/03/07/07.2/08.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale;

Sono inoltre soggetti:

- Al vincolo idrogeologico: NO
- Al vincolo di cui alla L.R. n.9 del 28 gennaio 1993, art.26 comma 2b: NO
- Al vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29 ottobre 1999 e successive modifiche ed integrazioni: SI
- Al vincolo cimiteriale: NO
- Al disposto dell'art.57 della Legge Regionale n.22 del 16 aprile 1984 e dal D.Lgs n.332 del 30 agosto 1993 convertito in Legge n.428 del 29 ottobre 1993, in quanto zona percorsa dal fuoco: NO
- Al vincolo di Parco Regionale ai sensi della L.R. n.32 del 4 dicembre 1986 e modificata dalla L.R. n.29 del 3 settembre 2001: NO
- Che in seguito alla deliberazione del Consiglio Regionale n.6 del 26 febbraio 1990, è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e che detti terreni sono ivi identificati territorialmente come:

IS - MA: Insediamenti Sparsi - Regime Normativo di Mantenimento:

Le delimitazioni di zona del suddetto Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico hanno valore indicativo, in quanto desunte da cartografia in scala 1:25.000. Ai sensi dell'art.5 comma 5 delle Norme di Attuazione del detto Piano, gli interessati potranno, nell'eventualità, inoltrare motivata richiesta alla Regione Liguria per la trasposizione delle delimitazioni su cartografia in scala maggiore. Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi di legge consentiti.

Rapallo, 07/05/2003

IL DIRIGENTE
Ripartizione VII - SS.UU.
(Arch. Pierluigi Magnani)



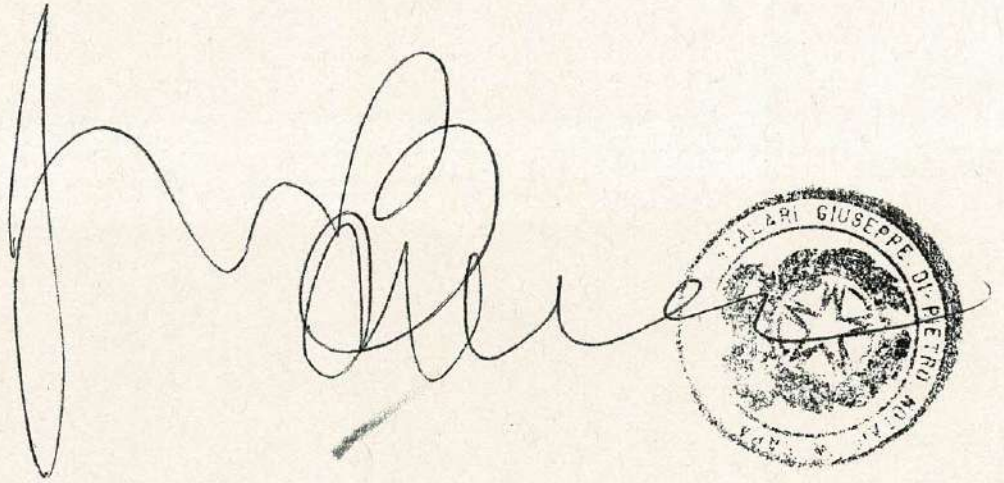
MF

Firmato Da: ARDIGO SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 8a1bf14cf2ae7952ecb42289ab0951c6

Copia in 4 fogli conforme all'originale, firmata

norma di legge che si rilascia ad una TRASCRIZIONE

30 GIU. 2003

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Di...', is written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'PALARI GIUSEPPE DI PETRU' around the perimeter and a central emblem.