



Repertorio n. 62.130

Raccolta n. 38.708

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'otto luglio duemilasedici

08/07/2016

In Alassio, alla via Milite Ignoto n. 5, nel mio studio,
innanzi a me ELPIDIO VALENTINO, notaio residente in Alassio ed iscritto nel ruolo del Distretto di Savona,

SI COSTITUISCONO

quale parte venditrice e/o alienante:

--- [redacted]
[redacted]
[redacted]

quale parte acquirente:

--- [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]
[redacted]

--- [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]

Dell'identità personale dei costituiti io notaio sono certo.

DIRITTO DI FAMIGLIA

I costituiti, ai fini della trascrizione di quest'atto, preliminarmente dichiarano:

- [redacted] [redacted], di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- [redacted], di essere libero da vincoli matrimoniali;
- [redacted], di essere libero da vincoli matrimoniali.

Precisato quanto innanzi, gli intervenuti

CONVENGONO

Art. 1

CONSENSO ED OGGETTO

[redacted]

VENDE

a [redacted] e [redacted]

CHE ACQUISTANO

la piena proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte dell'edificio sito in Uscio (Ge) alla via Vittorio Veneto n. 113, e precisamente:

- A -

- appartamento posto al primo piano, interno 1, composto da sei vani ed accessori; confinante con:

REGISTRATO AD ALBENGA

IL 12/07/2016

AL N. 4305/1T

CON PAGAMENTO DI

€ 1.287,00

TRASCritto A

GENOVA

il 13/07/2016

AI NUMERI

20873/14837

ESATTI € 294,00

TRASCritto A

GENOVA

il 13/07/2016

AI NUMERI

20874/14838

- proprietà [redacted] e/o aventi causa;
- prospetti su terreno residuo dalla costruzione;
- prospetti su via Vittorio Veneto;
riportato nel Catasto dei fabbricati al foglio 12,
particella 435 sub 3, Via Vittorio Veneto n. 113,
piano 1, interno 1, categoria A/3, classe 2, vani
7, superficie catastale totale: mq. 127 - totale e-
scluse aree scoperte: mq. 123, R.C. Euro 686,89;
all'uopo precisandosi che il cespite in oggetto
era identificato in catasto con il mappale 558 sub
3 e che, giusta variazione per modifica identifica-
tivo ed allineamento mappe del 7 giugno 2007, pro-
tocolata con il n. GE0224914, ha assunto i dati
catastali di cui sopra.

Costituisce accessorio del cespite innanzi descrit-
to una soffitta posta al terzo piano.
Tale soffitta confina con pianerottolo condominia-
le, il sub 4 del mappale 435 e prospetti su via
Vittorio Veneto;

- B -

[redacted]

I cespiti oggetto di quest'atto appaiono grafica-
mente rappresentati nelle planimetrie depositate
nel Catasto dei Fabbricati; planimetrie che, firma-
te dalle parti e da me Notaio, si allegano, unita-
riamente, a quest'atto sotto la lettera "A".
All'uopo, la parte venditrice dichiara che i dati
catastali sopra riportati e le planimetrie catasta-
li allegate a quest'atto sono pienamente conformi
allo stato di fatto degli immobili.

Art. 2

PRECISAZIONI

La vendita comprende ogni connesso diritto, accessorio, accessione, pertinenze e servitù attive e passive dei cespiti in oggetto, nonchè i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essi fanno parte.

Art. 3

URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte venditrice, da me ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci,

dichiara:

--- che la edificazione dei cespiti in oggetto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967;

--- che, per la loro ristrutturazione, è stata rilasciata dal Comune di Uscio, in data 25 giugno 1980, concessione edilizia n. 36.

Art. 4

CERTIFICAZIONE ENERGETICA - IMPIANTI

Ai sensi dell'art. 6, comma 3, d.lgs. n. 192 del 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia, la parte alienante consegna l'attestato di prestazione energetica, dichiarando che, successivamente alla data di rilascio, non sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare; detto attestato si allega al presente atto sotto la lettera "B".

La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica degli edifici.

Con riferimento agli impianti, anche condominiali, posti a servizio di quanto in oggetto, la parte alienante dichiara:

a) che i lavori relativi alla loro installazione e ad ogni eventuale successivo intervento tecnico di manutenzione straordinaria sono stati realizzati da ditte all'uopo abilitate ed in possesso dei requisiti di cui alle normative vigenti al tempo degli effettuati interventi e di assumere pertanto ogni relativa garanzia, ritenendosi, tuttavia, manlevata da qualsiasi responsabilità per un non idoneo o distorto utilizzo dell'impiantistica che abbia a generare danni indipendenti dalle condizioni e dai dettami di sicurezza;

b) di non essere in possesso della documentazione relativa all'impiantistica esistente il cui reperimento, per patto espresso intercorso tra le parti, è assunto a proprie cure e spese dalla parte acquirente.

Art. 5

PREZZO

Dichiarano le parti che il prezzo della vendita è stato convenuto in euro [REDACTED]).

Le parti contraenti, da me ammonite sulla responsabilità cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano che il corrispettivo della vendita:

* quanto [REDACTED] è stato pagato mediante consegna degli assegni, la cui fotocopia qui si allega sotto la lettera "C";

* quanto [REDACTED] verranno pagati entro e oltre il 15 luglio 2016.

La parte venditrice rilascia quietanza liberatoria dell'intero prezzo della vendita, salvo il buon fine dell'indicato pagamento rateale.

Art. 6

POSSESSO

La parte acquirente verrà immessa nel possesso dei cespiti in oggetto entro sessanta giorni da oggi: dal momento nell'immissione nel possesso godrà i frutti e sopporterà gli oneri relativi al compendio immobiliare in oggetto.

Art. 7

GARANZIE

La parte alienante presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte alienante garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non ha ragione di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte alienante presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina degli artt. 1490-1495 cod. civ..

tre noni dell'intero) sui cespiti in oggetto; la stessa risulta denunciata presso l'Agenzia delle Entrate di [REDACTED]

e) decreto di trasferimento del Tribunale di Genova [REDACTED]

f) atto del notaio [REDACTED]

[REDACTED] la quota loro spettante (pari complessivamente a due terzi dell'intero) sui cespiti in oggetto.

Art. 10

IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c..

Art. 11

REGIME TRIBUTARIO

Ai fini fiscali, la parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto **non è effettuato nell'esercizio di imprese** o nell'esercizio di arti e professioni.

Le parti dichiarano **non sussistere rapporto rilevante** ai fini dell'art. 26 d.P.R. n. 131 del 1986.

La parte acquirente chiede le agevolazioni fiscali per gli acquisti della cosiddetta "**prima casa**", giacchè quest'atto ha per oggetto il trasferimento di un'abitazione non ricompresa nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, nonchè della relativa pertinenza.

A tal fine, [REDACTED] dichiara:

a) di voler stabilire, entro diciotto mesi da oggi, la propria residenza nel Comune ove sono ubicati gli immobili acquistati con quest'atto;

b) di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati con quest'atto;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su

bire a propria abitazione principale nei termini di legge.

Stante quanto sopra dichiarato dalla parte acquirente, il trasferimento di cui al presente atto:

* è assoggettato:

- a **imposta di registro** con l'aliquota del 2% (due per cento), ai sensi dell'art. 1, comma 1, secondo periodo, Tariffa, Parte I, allegata al d.P.R. n. 131 del 1986;

- a ciascuna delle **imposte ipotecaria e catastale** nella misura fissa di euro 50 (cinquanta), ai sensi dell'art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011;

* è esente dall'**imposta di bollo, dai tributi speciali catastali e dalle tasse ipotecarie**, ai sensi del citato art. 10, comma 3, d.lgs n. 23 del 2011.

Ai fini dell'art. 1, comma 497, l. n. 266 del 2005, gli acquirenti dichiarano di essere persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e che oggetto della cessione è un immobile ad uso abitativo e relativa pertinenza, e richiedono che la base imponibile ai fini dell'imposta di registro sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, d.P.R. n. 131 del 1986, che, al solo fine di agevolare la liquidazione da parte dell'ufficio, si indica in complessivi **euro 118.700 (centodiciottomilasettecento)**, di cui euro 79.400 (settantanovemilaquattrocento) riferiti all'alloggio ed euro 39.300 (trentanovemilatrecento) riferiti all'autorimessa.

██████████ chiede di usufruire del **credito di imposta** previsto dall'art. 7, commi 1 e 2, l. n. 448 del 1998; a tal fine:

* ribadisce che il compendio immobiliare di cui al n. 1) che precede è stato acquistato usufruendo delle agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa;

* dichiara:

- che, in corrispondenza di tale acquisto, furono pagati euro 1.288,47 (milleduecentottantotto virgola quarantasette) a titolo di imposta di registro;

- che, pertanto, con il presente atto, si verificano i presupposti per il sorgere di detto credito di imposta, ammontante a euro 1.288,47 (milleduecentottantotto virgola quarantasette), che intende utilizzare in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto;

- di essere edotto del fatto che il definitivo godimento del credito di imposta è subordinato all'alienazione del compendio immobiliare di cui al n. 1) che precede entro un anno dalla data odierna.

La parte alienante dichiara di non essersi avvalsa di **incentivi fiscali** per la riqualificazione energetica e/o per la ristrutturazione degli edifici (c.d. "detrazione I.R.PE.F.").

La parte alienante si dichiara edotta del fatto che, in caso di mancato acquisto a titolo oneroso di altro immobile da adibire a propria abitazione principale nel termine di un anno da oggi, si verificherà **decadenza** dai benefici fiscali per l'acquisto della prima casa invocati nell'atto del notaio Brunelli di Forlì, di cui alla lettera e) del precedente art. 9.

La parte acquirente è stata da me notaio ampiamente edotta circa le conseguenze derivanti dall'eventuale decadenza dei benefici fiscali da parte dell'alienante.

La parte alienante dichiara che il trasferimento di cui al presente atto non realizza **plusvalenza** ai sensi dell'art. 67, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 917 del 1986, in quanto per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto del compendio immobiliare in oggetto e la sua cessione, esso è stato adibito ad abitazione principale di essa parte alienante.

Relativamente al cespite descritto alla lettera "B" del precedente art. 1, le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 d.l. n. 70 del 1988, convertito con l. n. 154 del 1988, con particolare riferimento al comma 2 *bis*, trattandosi di compendio immobiliare con attribuzione di **rendita catastale proposta** ai sensi del D.M. n. 701 del 1994.

Art. 12

SPESE

Le spese di quest'atto e sue consequenziali si con-
vengono espressamente a carico della parte alienante.

Art. 13

DOMICILIO FISCALE

I domicili indicati in epigrafe sono anche fiscali e vengono eletti ai fini della esecuzione di quest'atto.

Art. 14

NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

I componenti, ciascuno per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità, consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento ai sensi dell'art. 55 d.lgs. n. 231 del 2007, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs;
- che tali informazioni e dati sono aggiornati.

LETTURA ALLEGATI

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

Di quest'atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia ed integrato di mia mano su dieci pagine di cinque fogli, ho dato lettura alle parti, che l'approvano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore tredici e minuti venticinque.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Firmato: ELPIDIO VALENTINO NOTAIO (Sigillo)