



**Dott. Francesco Steidl**  
NOTAIO

Via Giambologna, 4  
50132 - Firenze  
tel. 055-477831-2  
fax. 055-477833  
studio@steidl.it

Repertorio n.49.671

Raccolta n.11.298

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

- 21 luglio 2006 -

Oggi ventuno luglio duemilasei, in Firenze viale Giovanni Milton, n.35.

Innanzi a me Dott. Francesco Steidl, Notaio in Firenze, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

sono presenti

- [redacted]  
[redacted] ivi residente, via Francesco Baracca n.148, il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale;

- [redacted]  
1. [redacted] Firenze il giorno [redacted] entrambi residenti a Firenze in via Gaetano Donizetti n. 3, i quali dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi dichiarano che le parti non sono parenti tra loro e mi richiedono per quest'atto in virtù del quale convengono e stipulano quanto segue.

**ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILI**

Il signor [redacted] con ogni garanzia di fatto e di diritto, vende ai signori [redacted]

[redacted] che in comunione tra loro e per quote uguali, accettano ed acquistano il seguente immobile posto in Comune di **Firenze**, via Francesco Baracca n. 148 e precisamente:

- appartamento ad uso civile abitazione al piano terzo (quarto fuori terra), sulla sinistra guardando la facciata dalla detta via, composto da tre vani oltre angolo cottura, ingresso, bagno, disimpegno, ripostiglio e due terrazze; con annesso un locale ad uso cantina in piano seminterrato, esattamente il secondo a destra frontalmente al vano scale.

Confini: via Baracca, parti comuni da più lati, proprietà [redacted] salvo se altri (per quanto concerne l'appartamento); parti comuni da più lati, proprietà [redacted] salvo altri (per quanto concerne la cantina).

All'Agenzia del Territorio di Firenze, catasto urbano del Comune di Firenze, il bene in oggetto nella sua attuale consistenza risulta censito (in giusto conto) nel foglio di mappa **32**, dalla particella **273**, subalterno **7**, via Francesco Baracca n. 148, piano 3S1, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, vani 4,5, superficie catastale 84, rendita catastale di Euro 499,67=, giusta denuncia di variazione (diversa distribuzione degli spazi interni) n. 7.866.1/2006 presentata all'Agenzia del Territorio di Firenze in data 14 aprile 2006 con prot.n. FI0078625, con procedura DOIFA e

Registrato  
Agenzia delle Entrate  
Ufficio di Firenze I  
il 26/07/2006  
al n. 5460  
serie 1T

classamento proposto ai sensi del D.M. 701/94.

ARTICOLO 2 - PREZZO

Il prezzo è stato convenuto nella somma, a me dichiarata, di Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila/00).

Detta somma, come dichiarano le parti, da me ammonite sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false, ai sensi del T.U. 445/2000 sulla documentazione amministrativa è stata già pagata dalla parte acquirente alla parte venditrice che ne rilascia quietanza di saldo e dichiara di non avere altro a pretendere rinunciando ad esuberanza all'ipoteca legale, in forza dei seguenti mezzi di pagamento:

- euro 5.000,00 (cinquemila/00) a mezzo di assegno bancario n. 0331541297 tratto su Banca CR Firenze S.p.A. in data 9 giugno 2006 all'ordine di Mauro Guidi Rontani e da questi girato alla parte venditrice;

- quanto ad euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) a mezzo di assegno tre assegni circolari non trasferibili emessi da Unicredit Banca S.p.A. in data 18 luglio 2006 n. 8950635427 di euro 100.000,00=, n. 8950635428 di euro 100.000,00= e n. 8950217430 di euro 10.000,00=, tutti all'ordine della parte venditrice.

Dichiarano infine le parti, sempre sotto la medesima ammonizione, che per la presente cessione si sono avvalsi di della mediazione dell'agenzia immobiliare "A5 di [REDACTED] [REDACTED] con sede in Firenze via Fratelli Bronzetti n. 12/E (partita iva 05003720488), alla quale il signor [REDACTED] [REDACTED] dichiara di avere corrisposto la somma di euro 5.160,00= IVA compresa in forza dell'assegno bancario non trasferibile n. 3134260146 tratto su Banca Intesa S.p.A. in data odierna, mentre i signori [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] dichiarano di avere ancora corrisposto la somma di euro 5.160,00= IVA compresa, in forza dell'assegno bancario non trasferibile n. 3153586281 tratto su Unicredit Banca S.p.A. in data odierna.

La parte acquirente, con il consenso della parte cedente, ai sensi dell'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, 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. 131/1986 indipendentemente dal corrispettivo sopra dichiarato.

Al solo fine di agevolare gli uffici preposti alla tassazione del presente atto la stessa parte acquirente dichiara che a norma della disciplina sopra richiamata, la base imponibile, in base alla applicazione del coefficiente 115,5 per gli acquisti agevolati, e che sarà utilizzata per la tassazione di questo atto, risulta essere di euro 57.711,89 (cinquantasettemilasettecentoundici/89) salva comunque l'applicazione di un diverso coefficiente in caso di decadenza dalle agevolazioni richieste.

### ARTICOLO 3 - PRECISAZIONI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze e le eventuali servitù attive o passive risultanti dai titoli di provenienza o dallo stato dei luoghi nonchè la quota proporzionale delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 c.c..

### ARTICOLO 4 - GARANZIE

La parte venditrice garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale sia parziale, dichiarando che sull'immobile in oggetto non gravano ipoteche, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, anche di natura fiscale, oneri e diritti reali e personali, che possano limitarne il pieno godimento e la libera disponibilità.

### ARTICOLO 5 - PROVENIENZA

Pervenne all'alienante in epoca anteriore al ventennio e precisamente in virtù di successione legittima in morte al padre signor [REDACTED]

[REDACTED] ed ivi deceduto in data 11 maggio 1971, denuncia di successione n. 63 vol. 2.208 trascritta a Firenze in data 16 agosto 1972 al n. 12.805 di Reg. Part..

### ARTICOLO 6 - POSSESSO

La parte acquirente conseguirà il possesso materiale di quanto acquistato entro e non oltre il 20 settembre 2006, ma da oggi si verificheranno a suo favore e carico tutti gli altri effetti utili od onerosi del presente atto.

### ARTICOLO 7 - ALTRE DICHIARAZIONI -

Il signor [REDACTED] da me ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false, ai sensi del T.U. 445/2000 sulla documentazione amministrativa dichiara che il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Lo stesso dichiara inoltre che non sono state eseguite opere per le quali fosse necessario richiedere licenza, autorizzazione, concessione edilizia, denunce di inizio di attività o permesso di costruire ad eccezione delle modifiche interne eseguite giusta Denuncia di Inizio di Attività presentata al Comune di Firenze ai sensi della Legge Regionale n.1/05, in data 22 febbraio 2006 con protocollo n.10.373/2006 (pratica n. 919/2006), e per la quale è stata presentata la chiusura di lavori e dichiarazione di conformità al progetto in data 27 marzo 2006;

- che lo stesso è quindi conforme alle vigenti normative urbanistiche.

### ARTICOLO 8 - SPESE E DICHIARAZIONI DI NATURA FISCALE

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

Al presente atto si applica l'imposta di registro nella misura del 3% (tre per cento) oltre imposte ipotecarie e catastali in misura fissa ai sensi della legge 28 dicembre

1995 n. 549 e successive modifiche.

A tal fine gli acquirenti dichiarano:

- che l'immobile acquistato non è di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;
- di essere residenti nel Comune ove è situata l'unità immobiliare acquistata;
- di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune ove è sito l'immobile acquistato;
- di non essere titolari, 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 dagli stessi con i benefici di cui alle leggi richiamate dall'art. 1 nota II bis della tariffa allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 o con qualunque altra normativa agevolativa dell'acquisto prima casa.

La parte venditrice prende atto dell'obbligo di comunicazione dell'avvenuta cessione alla autorità di pubblica sicurezza nelle quarantotto ore dalla immissione in possesso.

Le parti chiedono l'applicazione dell'articolo 12 della legge 13 maggio 1988 n. 154.

Il presente atto, scritto con mezzo elettronico da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio, occupa sette facciate intere e quanto della ottava fin qui di due fogli ed è stato da me letto ai comparenti che lo approvano.

