

10

Rep. n. 55716

Racc. n. 21878

-----CESSIONE DI DIRITTO DI USUFRUTTO-----

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

L'anno duemilaquattordici il giorno tre del mese di febbraio

REGISTRATO A

alle ore nove e minuti zero.-----

VERONA 1

In Valeggio sul Mincio, nel mio Studio in Via Don Giovanni

IL 13/02/2014

Beltrame n. 22.-----

AL N. 2418

Innanzi a me Dottor Paolo Angelo Federici, Notaio in Valeggio

SERIE 1T

sul Mincio iscritto al Collegio Notarile di Verona, assistito

ESATTI € 4600,00

dai testimoni, idonei come mi confermano signore:-----

[REDACTED]

si sono costituiti i signori:-----

[REDACTED]



[REDACTED]

- di stato civile libero;-----

DOTT. PAOLO ANGELO FEDERICI - NOTAIO
TEL. 045.6370799 - FAX 045.6370803
Via Don Giovanni Beltrame, 22 VALEGGIO SUL MINCIO (VR)
C.F.: FDR PNG 51A31 F7050 - Riva: 031 6000 0232

in forza della Procura Speciale in data 23.01.2014 N. 55.678
di mio Repertorio, che in originale si allega al presente atto
sotto lettera "A", previa espressa dispensa dalla lettura a me
Notaio datane dalle parti, presenti i testi;-----

[REDACTED]

il quale dichiara di essere di stato civile libero.-----

Io Notaio sono certo dell'identità personale e poteri dei co-
stituiti i quali convengono quanto segue:-----

[REDACTED] come sopra rappresentata, cede
e trasferisce a [REDACTED] che accetta ed acquista

il proprio diritto di usufrutto vitalizio sulla seguente con-
sistenza immobiliare costituita dai seguenti fabbricati, con
relativi accessori e circostante area cortiva comune pertinen-
ziale, il tutto sito in Comune di Villafranca di Verona (VR),
Località Madonnina di Prabiano n. 11, e precisamente:-----

- fabbricato costituito da una unità immobiliare adibita a ri-
storante posta a piano terra e composto da sale da pranzo,
bar, cucina con retro cucina, servizi, locali centrale termica
e corridoi di disimpegno, con annessa cantina posta a piano
interrato, nonchè da un appartamento posto a piano primo com-
posto da soggiorno, cucina, cinque camere letto, studio, ser-
vizi, ripostigli, corridoi di disimpegno, balconi e terrazzo,
con annessi locali soffitta a piano secondo;-----

- altro fabbricato, in corpo staccato dal precedente, posto a piano terra e composto da locali magazzino, cella, ripostigli e tettoia.-----

Dette unità immobiliari risultano individuate al Catasto Fabbricati del Comune di: Villafranca di Verona-----

Fg. 1-----

Mapp. 156 sub. 4 - Piano S1-T cat C/1 cl. 2 mq. 422 R.C.E. 4.489,66-----

Mapp. 156 sub. 5 - Piano 1-2 cat A/2 cl. 3 vani 11 R.C.E. 710,13-----

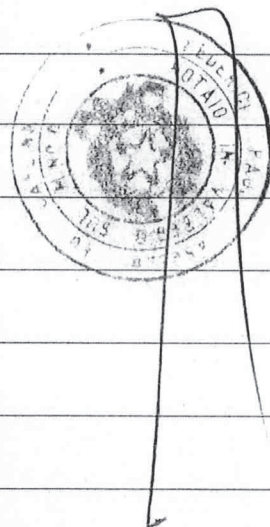
Mapp. 156 sub. 6 - Piano T cat C/2 cl. 1 mq. 270 R.C.E. 209,17

Mapp. 156 sub. 7 - Piano T - Bene Comune non Censibile (corte comune ai subb. 4, 5 e 6 del mn. 156)-----

(corrispondenti alle relative planimetrie presentate e depositate all'Agenzia del Territorio competente in sede di variazione catastale in data 29.05.2006 Prot.n. 28260.1/2006 Prot. n. VR0140241)-----

La parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle Planimetrie delle unità immobiliari oggetto del presente atto.-----

Si precisa catastalmente che la consistenza immobiliare in oggetto insiste sull'area coperta ed annessa pertinenziale scoperta individuata al Catasto Terreni al Fg. 1 dal mn. 156 di area 38.31 E.U., e risulta altresì individuata nell'Elaborato Planimetrico presente agli atti catastali che in copia al pre-



sente atto si allega sotto lettera "B", previa espressa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti, presenti i testi.-----

Gli immobili in oggetto, formanti un corpo unico, confinano nell'insieme con mn. 322 e con Strada sui restanti lati; salvo i più precisi ed attuali.-----

La cessione del diritto di usufrutto generale vitalizio degli immobili in oggetto avviene con riferimento agli immobili stessi considerati a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui questi attualmente si trovano, ben noti alla parte cessionaria con accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, il tutto come dalla parte cedente posseduto e dalla parte medesima goduto a tutt'oggi.-----

Il diritto di usufrutto qui ceduto è pervenuto alla cedente in forza dei seguenti titoli:-----

quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita autenticato in data 26.07.1978 N. 44116 Notaio Renzo Menoni registrato a Lonato il 02.08.1978 al n. 1861 e trascritto a Verona il 03.08.1978 ai nn. 15702/12667 e successivo atto in data 28.09.2000 N. 104557 Rep. Notaio Luigi Tuccillo registrato a Verona il 17.10.2000 al n. 6229 e trascritto a Verona il 03.10.2000 ai nn. 36311/24522, e quanto alla restante quota di 1/2 in forza della successione testamentaria del coniuge signor XXXXXXXXXX apertasi il 14.06.1997 registrata a Verona il 12.12.1997 al n. 86 Vol. 788 regolata con testa-

mento olografo del 07.02.1991 pubblicato con atto in data
25.09.1997 n. 26352 di mio Rep. registrato a Verona il
13.10.1997 al n. 5442 ed accettato con atto in data 16.01.1998
n. 27111 di mio Rep. registrato a Verona il 03.02.1998 al n.
687 ed ivi trascritto il 09.02.1998 ai n.ri 3317/2223,
3318/2224 e 3319/2225.-----

Gli effetti giuridici ed economici, con tutte le conseguenze
utili ed onerose, scaturenti dal presente atto iniziano a de-
correre da oggi.-----

Il diritto di usufrutto generale vitalizio degli immobili in
oggetto viene ceduto libero da ogni pregiudizio e da diritti a
terzi spettanti, ad eccezione delle seguenti formalità:-----

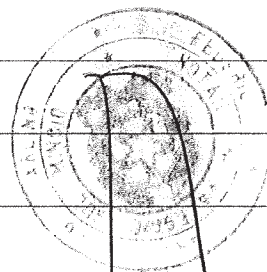
- ipoteca a favore della VENETO BANCA S.P.A. iscritta a Verona
il 02.10.2008 ai nn. 41650/8199;-----

- ipoteca a favore della VENETO BANCA S.P.A. iscritta a Verona
il 26.01.2010 ai nn. 2498/423,-----

entrambe le quali ipoteche la parte cessionaria dichiara di
ben conoscere stanti le più oltre previste pattuizioni.-----

Spese ed imposte del presente atto sono a carico del cessiona-
rio.-----

Le parti dichiarano che tra parte cedente e parte acquirente
non intercorre né rapporto di coniugio, né rapporto di paren-
tela in linea retta e né rapporto che come a tale ultimo sia
considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazio-
ni.-----



Il prezzo è stato determinato in complessivi Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), di cui quanto a Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) la cedente, come sopra rappresentata, dichiara di averli ricevuti dal cessionario cui rilascia corrispondente quietanza, mentre la restante parte di prezzo di Euro 35.000,00 (trentacinquemila virgola zero zero) dovrà essere pagata senza interessi entro e non oltre la data del 30 (trenta) settembre 2014 (duemilaquattordici), ma a tal riguardo però le parti convengono espressamente le seguenti condizioni:-----

- la presente cessione del diritto di usufrutto è sottoposta alla condizione risolutiva consistente nella mancata cancellazione entro tale suddetta data del 30.09.2014 delle sopraccitate descritte ipoteche esistenti e gravanti sugli immobili oggetto del presente atto, nonché consistente nella mancata liberazione [redacted] da ogni fideiussione dalla stessa sottoscritta con Banche relativamente agli immobili oggetto del presente atto.-----

Nel caso in cui la presente cessione di usufrutto si dovesse risolvere, verificandosi entrambe o una di tali condizioni risolutive, la cedente [redacted] si tratterrà definitivamente la predetta somma di euro 15.000,00.-----

Inoltre si conviene espressamente tra le parti che, in caso la [redacted] dovesse decedere prima della cancellazione delle sopraccitate ipoteche e/o prima della sua libera-

zione dalle fideiussioni, l'acquirente verserà l'ulteriore im-
porto di Euro 35.000,00=, laddove le condizioni risolutive non
si dovessero avverare, agli eredi [REDACTED]

[REDACTED] (che non dovranno nemmeno rimborsare la predetta somma
di euro 15.000,00=), in quanto il contratto si sarebbe comun-
que perfezionato e non risolto (ovviamente l'acquirente [REDACTED]

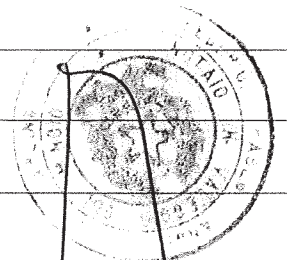
[REDACTED] è perfettamente edotto che in caso di morte della si-
gnora [REDACTED] l'usufrutto si consolida alla nuda
proprietà).-----

Comunque la parte cedente signora [REDACTED], come so-
pra rappresentata, dichiara di rinunciare ad ogni diritto di
ipoteca legale per l'intero importo di Euro 50.000,00 (cin-
quantamila virgola zero zero) con assoluto esonero per il com-
petente Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Verona -
Sezione di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al
riguardo.-----

Come richiesto dall'art. 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006
n. 223 convertito con legge n. 248/2006 e successive modifi-
che, le parti, da me notaio ammonite, presenti i testi, delle
sanzioni penali previste per le ipotesi di dichiarazioni men-
daci, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 2000, dichiarano:-----

a) che il corrispettivo pattuito di Euro 50.000,00 (cinquanta-
mila virgola zero zero) è stato pagato: -----

- quanto a Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) me-
diante assegno bancario non trasferibile di Euro 15.000,00

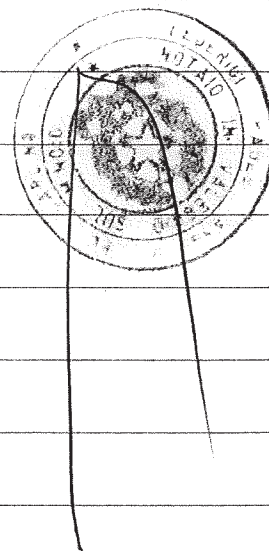


(quindicimila virgola zero zero) n. 0009154250 tratto in data
03.02.2014 sulla Banca "CASSA PADANA Banca di Credito Coopera-
tivo", Agenzia di Goito, Via Mincio n. 2/4;-----
- mentre la restante parte di prezzo di euro 35.000,00 sarà
pagata senza interessi dal cessionario nei termini e alle con-
dizioni come sopra tra le parti convenuti;-----
b) che non si sono avvalse di un mediatore immobiliare per la
conclusione del presente contratto.-----
La parte acquirente dichiara espressamente di non volersi av-
valere della normativa di cui all'art. 1 comma 497 della Legge
23 dicembre 2005 n. 266 e successive modificazioni.-----
Ai sensi della vigente normativa edilizia-urbanistica il si-
gnor ██████████ quale rappresentante la cedente signora
██████████ da me Notaio personalmente ammonito, pre-
senti i testi, sulla responsabilità penale a cui può andare
incontro in caso di dichiarazione mendace e reticente ai sensi
e per gli effetti della Legge regolatrice delle dichiarazioni
sostitutive di atto notorio di cui al D.P.R. 445/2000, e in
particolare ai sensi degli articoli 47 e 76 della stessa, di-
chiara ed attesta che i fabbricati oggetto del presente atto
sono stati costruiti con lavori iniziati ed eseguiti prima del
01 settembre 1967 e che per opere realizzate in assenza o in
difficoltà di provvedimenti edilizi è stata rilasciata dal Co-
mune di Villafranca di Verona la Concessione/Autorizzazione in
Sanatoria in data 15.03.1996 (Domanda N. 0017220 presentata il

15.03.1986 Protocollo N. 12475) con rilascio del relativo Certificato di Abitabilità/Agibilità in data 15.03.1996, e che successivamente in detti fabbricati non sono stati eseguiti lavori per i quali necessitassero altre licenze, autorizzazioni o concessioni amministrative, Permessi o D.I.A., e non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori e non sono stati richiesti condoni edilizi, fatta eccezione per la realizzazione di una scala esterna autorizzata con Permesso di Costruire n. 364/1999 rilasciato dal Comune di Villafranca di Verona il 18.10.1999 prot. 16755/1999 prorogato con Permesso di Costruire n. 367/2000 dell'anno 2000.-----

Le parti di comune accordo tra loro espressamente convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti, sussistenti nella consistenza immobiliare in oggetto, alla vigente normativa di sicurezza in materia, e al riguardo, la parte acquirente rinuncia espressamente a qualsiasi richiesta di concorso per eventuali opere di adeguamento degli impianti alla normativa vigente.-----

Ai sensi dell'art. 6 del D.L. 04.06.2013 n. 63 convertito con modificazioni con Legge 03.08.2013 n. 90 e ai sensi dell'art. 1, commi 7 e 8, del D.L. 145/2013, la parte acquirente dichiara e dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla Attestazione della Prestazione Energetica delle unità mn. 156/4 e mn. 156/5 oggetto del presente atto e in particolare di aver ricevuto



gli Attestati di Prestazione Energetica redatti il 05.12.2013 dal Perito Industriale Raffaello Cimolai, i quali in copia si allegano al presente atto sotto lettere "C" e "D", previa espressa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti, presenti i testi, e al riguardo la parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che detti Attestati sono tutt'ora validi, mentre per il mn. 156/6, essendo di categoria C/2, non vi è obbligo di dotazione ed allegazione di alcun Attestato di Prestazione Energetica anche perchè risulta privo di qualsiasi impianto di climatizzazione, e pertanto non suscettibile di redazione di Attestato di Prestazione Energetica, come risulta espressamente dalla Dichiarazione rilasciata il 05.12.2013 dallo stesso tecnico Raffaello Cimolai, che in originale si allega al presente atto sotto lettera "E", previa espressa dispensa dalla lettura a me Notaio datane dalle parti, presenti i testi.-----

La parte cedente dichiara di essere la titolare e disponente dei diritti immobiliari oggetto del presente atto e di esserne regolarmente intestata in Catasto.-----

I componenti danno atto di essere stati da me Notaio informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e di voler consentire, come autorizzano, il trattamento dei propri dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati.-----

Del presente atto scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me io Notaio ho dato lettura, presenti i testi, alle parti che l'approvano e lo sottoscrivono alle ore nove e minuti trenta. Consta di dieci facciate e sin qui dell'undicesima di tre fogli.-----

F.ti

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

PAOLO ANGELO FEDERICI NOTAIO (L.S.)-----

