
ATTO

Repertorio n.

Raccolta n.

Compravendita di immobile ad uso abitazione con patto di riservato dominio REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno nove del mese di maggio
- 9 maggio 2017 -

in Roma, nel mio studio in Girolamo Induno n. 1,
dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Roma. Velletri e Civitavecchia

sono presenti i signori:

Parte venditrice

- Franco (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ..., codice fiscale ... , che dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni.

E' presente, inoltre, la signora Mirella (cognome e nome), nata a ... il ..., residente a ..., via ..., codice
fiscale ...;

Parte acquirente

- Maurizio (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere
celibe;

- Laura, (cognome e nome), nata a ... il ..., residente a ..., via ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere
nubile.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere
e scrivere in lingua italiana, convengono e stipulano quanto segue.

Consenso e oggetto – Il signor Franco, con il consenso del coniuge signora Mirella prestato ai sensi dell'art.
169 c.c. e con la riserva di proprietà infra descritta, vende ai signori Maurizio e Laura che, in comune pro-
indiviso ed in quote uguali, accettano ed acquistano la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari
facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di FORLÌ (FC), Corso della Repubblica n. 20, e
precisamente:

appartamento al piano terzo con annesso vano ad uso garage al piano interrato che costituisce pertinenza
dell'appartamento,

confini dell'appartamento: mura perimetrali esterne da due lati, vano scala comune, proprietà ..., salvo altri;

confini del garage: mura perimetrali esterne, disimpegno comune, proprietà ..., salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Franco, al foglio

part. ... sub., Corso della Repubblica n. 20, piano 3, cat. ..., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq. ..., sup.
cat. totale escluse aree scoperte mq. ..., r.c. euro ... (appartamento);

part. ... sub., Corso della Repubblica n. 20, piano S1, cat. C/6, classe ..., mq. ..., sup. cat. totale mq. ...,
r.c. euro ... (garage).

Attestazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 - L'unità
immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in
catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... prot. n. ... che sono
unite all'attestazione di conformità allegata al presente atto.

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la
parte venditrice mi consegna l'attestazione di conformità rilasciata in data ... dall'ingegner ... di Forlì, abilitato
alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera
"A", da cui risulta la conformità dei dati catastali sopra trascritti e delle planimetrie catastali depositate in
catasto allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta intestata in catasto in ditta parte venditrice, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Consistenza - Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione, per regolamento e per titoli, in ragione di ... millesimi complessivi, tra le quali si trovano un vano al piano terra adibito a sala e servizi condominiali

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato è distinta nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ alla partita 1, al foglio ..., part. ..., ente urbano di mq. ...

La parte acquirente si obbliga a godere delle porzioni immobiliari acquistate nel rispetto delle norme che disciplinano il condominio negli edifici e del regolamento di condominio in vigore nello stabile.

Prezzo e base imponibile catastale - Le parti dichiarano che il prezzo della compravendita è stato convenuto in complessivi euro 160.000,00 (centosessantamila/00).

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modifiche, la parte venditrice signor Franco e la parte acquirente signori Maurizio e Laura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del decreto 445/2000 ed alle sanzioni amministrative previste dal decreto 223/2006 in caso di falsa dichiarazione, dichiarano quanto segue:

a) che il prezzo della compravendita è pagato dalla parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 60.000,00 (sessantamila/00) dovranno essere pagati, senza interessi, in 60 (sessanta) rate mensili dell'importo di euro 1.000,00 (mille/00) ciascuna, con scadenza il giorno ... di ogni mese, a partire dal ... fino al ...;

- euro 100.000,00 (centomila/00) dovranno essere pagati, senza interessi, col netto ricavo del mutuo che sarà contratto dagli acquirenti entro la data del ..., con espressa facoltà riconosciuta alla parte acquirente di estinguere il debito di euro 100.000 mediante il trasferimento a favore del venditore dell'appartamento, di proprietà della signora Laura, di un monolocale di sua proprietà posto al terzo piano dell'edificio in Forlì, via Battuti Verdi n. 30;

b) che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

La parte acquirente, avvalendosi della facoltà concessa dal comma 497 della legge finanziaria 2006 (legge n. 266/2005), ricorrendo i presupposti ivi previsti, in quanto si tratta di cessione nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, mi chiede espressamente che la base imponibile del presente atto, ai fini dell'imposta di registro, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del D.P.R. n. 131/1986, indipendentemente dal corrispettivo pattuito sopra indicato e mi dichiara che tale valore è pari ad euro ...

Rinuncia ipoteca legale - La parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Patto di riservato dominio - Tra le parti si conviene espressamente la riserva di proprietà a favore del venditore, di cui agli articoli 1523 e seguenti c.c., per cui gli acquirenti acquisteranno la proprietà dell'unità immobiliare oggetto del presente atto solamente col pagamento dell'ultima rata di prezzo. Gli acquirenti assumono i rischi del perimento dell'immobile nonché la responsabilità civile conseguente al possesso dell'immobile fin dalla data della consegna dello stesso; al riguardo, gli acquirenti si obbligano a contrarre idonea polizza assicurativa contro i rischi di incendio, scoppio dell'immobile, caduta fulmini, caduta aerea, responsabilità civile, ecc., con massimale non inferiore al valore dell'immobile, vincolata a favore del venditore, in modo che il rimborso dell'assicurazione non possa essere consegnato agli assicurati senza il preventivo consenso del venditore. Gli acquirenti si obbligano a mantenere la destinazione dell'immobile ed a gestirlo con la diligenza del buon padre di famiglia provvedendo a tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie o opportune.

Gli acquirenti potranno compiere atti di disposizione dell'immobile solamente dopo avere proceduto all'integrale pagamento del prezzo oppure con il consenso scritto del venditore e con atto sottoposto alla stessa condizione sospensiva dell'integrale pagamento del prezzo.

Il mancato pagamento di più di una rata costituisce causa di risoluzione del contratto; in tal caso, il contratto si risolverà di diritto quando la parte venditrice dichiara all'altra parte, con lettera raccomandata a.r., che intende valersi della presente clausola risolutiva espressa. Le rate già corrisposte dagli acquirenti resteranno acquisite al venditore, a titolo di indennità, salvo quanto disposto dall'art. 1526 c.c.

Una volta che il prezzo sarà stato interamente corrisposto, il venditore, a semplice richiesta degli acquirenti, loro eredi o aventi causa, sarà obbligato ad intervenire nell'atto notarile di quietanza, con cui la parte venditrice riconosca l'avvenuto pagamento integrale del prezzo e l'avvenuto acquisto della proprietà da parte degli acquirenti, ai fini dell'annotazione a margine della trascrizione della compravendita, ai sensi dell'art. 2668, comma 3, c.c.

Ai fini fiscali gli acquirenti si considerano come titolari di un diritto reale di godimento sull'immobile per cui le rendite e gli oneri dell'immobile si producono da oggi a favore ed a carico degli acquirenti.

Garanzia - La parte venditrice garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data ... all'art. ... per euro ... a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A. a garanzia di un mutuo che verrà estinto con parte del saldo prezzo della compravendita e la relativa ipoteca verrà cancellata con le modalità di cui all'art. 40-bis del D.LGS. 385/1993. La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di spese condominiali, imposte e tasse relative all'immobile venduto e, comunque, riconosce di essere debitrice di quelle maturate e divenute esigibili prima di oggi, anche se non ancora accertate, iscritte a ruolo o comunque definite con gli aventi diritto. La parte venditrice si dichiara a conoscenza dell'onere, stabilito dall'art. 63, ultimo comma, disposizioni di attuazione del codice civile, di trasmettere all'amministratore di condominio copia autentica del presente atto quale condizione per escludere la sua responsabilità in solido con l'acquirente per i contributi condominiali.

I signori Maurizio e Laura, ai sensi e per gli effetti dell'art. 67, comma 3, lettera c) della legge fallimentare, dichiarano che intendono destinare l'unità immobiliare acquistata a propria abitazione principale.

Conformità impianti - La parte venditrice consegna alla parte acquirente, che conferma di averle ricevute, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di distribuzione e utilizzazione del gas metano, idrico e sanitario collocati all'interno dell'unità immobiliare nonché i libretti di uso e manutenzione relativi agli impianti.

Provenienza - La parte venditrice dichiara che quanto venduto è a lei pervenuto per atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a Forlì in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

Adempimenti normativa edilizia - La parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ... prot. gen. n. ..., successiva variante a concessione edilizia rilasciata in data ... n. ... prot. gen. n. ..., con relativa dichiarazione di abitabilità/usabilità rilasciata in data ... n. ... prot. gen. n. ...

La parte venditrice dichiara inoltre che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

Attestato di prestazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.LGS. n. 192/2005 nonché della delibera dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna del 4 marzo 2008 n. 156 e successive modifiche, la parte venditrice mi consegna l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare venduta con il presente atto rilasciato dal geom. ... in data ... n. ... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B". La parte venditrice dichiara che l'attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza; in particolare, la parte venditrice consegna alla parte acquirente il libretto

dell'impianto termico da cui risulta che sono state effettuate le operazioni periodiche di controllo di efficienza energetica. La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare acquistata.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Gli onorari notarili sono ridotti del trenta per cento.

Dichiarazione di parentela - Le parti dichiarano che tra la parte venditrice e la parte acquirente non esiste alcun vincolo di coniugio o di parentela in linea retta o tale considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

Trattamento tributario - Le parti si danno atto che, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. n. 131/1986, sotto l'aspetto tributario, la vendita con riserva di proprietà non è considerata atto sottoposto a condizione sospensiva.

Agevolazioni prima casa - Le parti chiedono che al presente atto sia applicata l'imposta di registro al 2% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) ciascuna, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione e relative pertinenze avente i requisiti di cui all'art. 1, comma 2 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II/bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, ed a tal fine i signori Maurizio e Laura dichiarano:

- a) di avere la residenza nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;
- b) 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 in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;
- c) di non essere titolari, neppure per quote, anche per effetto del 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 parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni disposte dall'attuale normativa in materia e dalle altre norme richiamate nel primo comma, lett. c) della predetta nota II bis.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, sono dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora, salvo che l'acquirente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

La parte acquirente dichiara che non ricorrono i presupposti per l'applicazione del credito d'imposta previsto dall'art. 7, comma 1 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 in quanto non ha alienato nell'anno precedente un'abitazione acquistata con aliquota agevolata ai fini dell'imposta di registro o dell'I.V.A.

Le parti dichiarano che, in relazione all'operazione immobiliare perfezionata con il presente atto di compravendita, tra le stesse non è stato precedentemente sottoscritto alcun contratto preliminare sottoposto a registrazione.

Imposta di bollo e tassa ipotecaria - Ai sensi dell'art. 10, comma 3 del decreto legislativo n. 23/2011, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria sono assorbite dall'imposta di registro.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli tre per facciate dodici scritte fin qui.

F.to Franco

" Mirella

" Maurizio

" Laura

" Romolo Romani (impronta sigillo)