

Allegato n. 4 – copia dell'atto di acquisto della proprietà



Alessandro Degan
Notaio

31015 Conegliano (TV)
Via V. Alfieri 1

Repertorio N. 236685 Raccolta N. 7692
COMPRAVENDITA
R E P U B B L I C A I T A L I A N A
L'anno duemilaquattordici, il giorno trenta del mese di giugno.

(30 Giugno 2014)

In Conegliano, nel mio studio in Via V. Alfieri n. 1, davanti a me, Alessandro Degan, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Treviso, residente in Conegliano, sono comparso il signor

Registrato a Conegliano
il 01/07/2014
n.3301 Serie 1T
Esatti euro 21.542,00
di cui euro 50,00

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

Il signor [redacted] con ogni necessario consenso del [redacted] e della signora [redacted] vende alla signora [redacted] che acquista, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili, siti in Comune di Sarmede, così identificati nel Catasto dei Fabbricati:

IN COMUNE DI SARMEDE

Sezione B, Foglio 5 (cinque)

- Mapp. n. 1732 sub 2, via Luigi Cadorna n. 11/B, Piano: S1-T-1, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza vani 11,5, Rendita euro 1.039,37;

- Mapp. n. 1732 sub 3, via Luigi Cadorna n. 11/B, Piano: S1, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq. 28, Rendita euro 57,84;

- Mapp. n. 1732 sub 6, via Luigi Cadorna n. 11/B, Piano: S1-T-1, in corso di costruzione;

- Mapp. n. 1732 sub 5, via Luigi Cadorna n. 11/B, area scoperta di mq. 4433, bene non censibile, comune ai subalterni identificati con i numeri 2, 3 e 6.

Trattasi di un intero fabbricato costituito, in parte da un'abitazione posta ai piani terra e primo, con annessi locali accessori posti al piano primo sottostrada e da un garage posto al piano primo sottostrada e, per altra parte, costituito da un corpo di fabbrica consistente in un ampliamento del corpo principale, corpo di fabbrica, su tre piani, che le parti attestano attualmente in corso di costruzione e allo stato grezzo, nonchè di altro intero manufatto interrato destinato a piscina, anch'esso in corso di costruzione ed attualmen-

te allo stato grezzo, il tutto sito in Comune di Sarme-
de ed eretto sul Mapp. n. 1732 del Foglio 16 (sedici)
del Catasto Terreni - ente urbano di Ha. 0.47.69 (are
quarantasette e centiare sessantanove) - con la relati-
va area scoperta di pertinenza di mq. 4433, bene comune
non censibile, corrispondente alla restante porzione
del medesimo Mapp. n. 1732.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1 bis,
della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- per l'esatta identificazione di quanto oggetto del
presente atto le parti fanno espresso riferimento all'e-
laborato planimetrico che si allega al presente atto
sotto la lettera A) e, relativamente ai Mapp. n. 1732
sub 2 e 1732 sub 3, alle planimetrie depositate in Cata-
sto a corredo della denuncia di nuova costituzione in
data 22 gennaio 1997, prot. A00095/97;

- e la parte alienante dichiara e garantisce che i dati
catastali relativi alle unità in oggetto, sopra riporta-
ti, e le planimetrie catastali depositate in Catasto,
sopra richiamate, sono, sulla base delle disposizioni
vigenti in materia catastale, conformi allo stato di
fatto.

Le parti, relativamente al Mapp. n. 1732 sub 6 (ampli-
amento e piscina) danno atto che non sussistono i presu-
posti per l'applicazione al presente atto delle previ-
sioni di cui all'art. 29, comma 1 bis, della legge 27
febbraio 1985 n. 52 in quanto trattasi di immobili non
ancora ultimati per cui non è previsto l'obbligo di de-
nuncia al Catasto dei Fabbricati, non è prevista l'i-
scrizione nel medesimo Catasto con attribuzione di ren-
dita e non sussiste quindi, allo stato attuale e ai sen-
si della vigente normativa, l'obbligo di presentazione
di planimetria.

Quanto sopra forma un unico corpo che confina a Nord
con i Mapp. n. 1361 e 1363; ad Est con i Mapp. n. 1362,
1618, 2241, 2239 e 1287; ad Ovest con i Mapp. n. 196 e
2265.

Si precisa che il Mapp. n. 1732 di mq. 4769 deriva dal-
la riunione dei Mapp. n. 1617 di mq. 95, 1619 di mq.
735, 2240 di mq. 364, 2238 di mq. 2640 e 1732 di mq.
935 ed è passato al Catasto dei Fabbricati giusta mod.
3SPC approvato all'U.T.E. di Treviso in data 27 settem-
bre 2012, Prot. n. TV0208871.

ART.2

Il terreno su cui è stato eretto il fabbricato oggetto
del presente atto è pervenuto alla parte odierna vendi-
trice come segue:

- gli originari Mapp. n. 1732, 2238 e 2240, in forza di
atto di donazione ai rogiti del Notaio Roberto Blanda-
leone, già di Vittorio Veneto, in data 6 maggio 1993,

Rep. n. 73.231, registrato a Vittorio Veneto in data 26 maggio 1993, al numero 615 Serie IV e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di in data 3 giugno 1993, ai numeri 14182/10690; - gli originari Mapp. n. 1617 e 1619, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data 22 luglio 1993, Rep. n. 74.041, registrato a Vittorio Veneto in data 11 agosto 1993, al numero 1000, Serie IV e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 12 agosto 1993, ai numeri 20794/15705.

ART.3

Quanto sopra viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, libero da persone o cose, noto alla parte acquirente, con ogni annesso e connesso, accessorio e pertinenza, con le servitù attive e passive inerenti ed in particolare con la servitù di distanza ("non aedificandi") costituita con l'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Roberto Blandaleone in data 19 aprile 1989, Rep. n. 57.665, registrato a Vittorio Veneto in data 27 aprile 1989 al N. 270 Mod. 2 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 4 maggio 1989 ai N.ri 11505/8495.

La parte venditrice precisa che l'accesso agli immobili qui oggi compravenduti avviene attraverso la carreggiata esistente sui Mapp. n. 1287 e 1134 del Foglio 16 (sedici) del Catasto Terreni, di proprietà di terzi, e che detto accesso è consentito in forza di una servitù sorta, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1062 del Codice Civile, a seguito dell'atto di donazione di cui all'articolo 2 che precede.

La parte venditrice dichiara per ogni conseguente effetto di legge - e la parte acquirente ne prende atto, dichiarandosene edotta e assumendo a proprio carico ogni onere e responsabilità - di non garantire la conformità degli impianti esistenti negli immobili oggetto del presente atto alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

Le parti, di comune accordo, convengono, conseguentemente, di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità o di rispondenza di cui all'art. 7 del D.M. 37/2008 e con riferimento agli impianti esistenti in detti immobili, la parte acquirente esonera la parte venditrice dal consegnarle la relativa documentazione amministrativa e tecnica, nonché il relativo libretto di uso e manutenzione.

Il possesso viene conseguito dalla parte acquirente a far data da oggi, con tutte le conseguenze utili e one-

rose.

ART.4

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto compravenduto, la sua assoluta libertà da ipoteche e da altri oneri o pesi pregiudizievoli fatta eccezione:

- per i vincoli "non aedificandi" e "di destinazione d'uso" ai sensi degli articoli 8 e 3 della Legge Regionale Veneta 5 marzo 1985, N. 24, costituiti con l'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Roberto Blandaleone in data 6 maggio 1993, Rep. n. 73.232, registrato a Vittorio Veneto in data 10 maggio 1993 al N. 357 Serie 2 e trascritti presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3 giugno 1993, rispettivamente ai N.ri 14183/10691 e 14184/10692;

- per il vincolo di destinazione d'uso, ai sensi dell'articolo 6 della Legge Regionale Veneta 5 marzo 1985, N. 24, costituito con l'atto autenticato nella sottoscrizione dal Notaio Roberto Blandaleone in data 16 settembre 1994, Rep. n. 78.703, debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24 settembre 1994 ai N.ri 23698/17438;

- per l'ipoteca, per la somma di euro 525.000,00 (cinquecentoventicinquemila virgola zero zero), a favore della "BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.", con sede in Milano, dipendente dal contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data 20 gennaio 2005, Rep. n. 119.517, registrato a Vittorio Veneto in data 14 febbraio 2005 al N. 229 Serie 1T ed iscritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 15 febbraio 2005 ai N.ri 6019/1320, a cui ha fatto seguito atto di surroga a favore della "BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Orsago, stipulato con atto ai rogiti del predetto Notaio Roberto Blandaleone in data 11 marzo 2008, Rep. n. 127.538, registrato a Vittorio Veneto in data 2 aprile 2008 al N. 800 Serie 1T e annotato presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3 aprile 2008 ai N.ri 13008/1954.

In merito, la parte venditrice dichiara che la predetta ipoteca si riferisce in ogni caso a debito già interamente estinto e si obbliga, a proprie esclusive cura e spese a provvedere alla totale cancellazione della stessa entro e non oltre 60 (sessanta) giorni da oggi.

La parte venditrice presta quindi le garanzie di legge e dichiara e garantisce, inoltre che, in relazione a quanto in oggetto, non esistono diritti di prelazione

legale vantati e/o azionabili da terzi.

ART.5

Le parti dichiarano di aver convenuto, per la presente compravendita, il prezzo di euro 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero), di cui euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero) si riferiscono agli immobili ai Mapp. n. 1732 sub 2 e 1732 sub 3 e relative quote di comproprietà sull'area scoperta comune al Mapp. n. 1732 sub 5 ed euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) si riferiscono al Mapp. n. 1732 sub 6 e relative quote di comproprietà sull'area scoperta comune al Mapp. n. 1732 sub 5.

Di detto convenuto prezzo, la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente la somma di euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) somma della quale rilascia, pertanto, corrispondente quietanza. Quanto alla residua parte del prezzo dovuta a saldo, pari ad euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero), la parte acquirente si obbliga a pagarla alla parte venditrice, senza onere d'interessi, ed in un'unica soluzione entro e non oltre il giorno 20 (venti) luglio 2014 (duemilaquattordici).

La parte venditrice rinuncia ad ogni ipoteca legale ed in particolar modo all'ipoteca legale alla medesima spettante relativamente alla parte di prezzo dilazionata, dispensando il signor Conservatore dei RR.II. dall'iscriverla d'ufficio e sollevandolo da ogni conseguente responsabilità al riguardo.

ART.6

Ai sensi e per gli effetti di cui alle vigenti leggi in materia edilizia-urbanistica, la parte venditrice:

- dichiara che il fabbricato ad uso abitazione oggetto del presente atto è stato edificato in forza ed in conformità alla concessione edilizia N. 155 rilasciata dal Comune di Sarmede in data 19 settembre 1994, prot. 4488 ed in forza ed in conformità delle successive concessioni in variante rilasciate dal Comune medesimo rispettivamente in data 6 dicembre 1995, N. 171 e in data 14 settembre 1996, N. 104, prot. 6343 e che il medesimo fabbricato è stato dichiarato abitabile ed agibile con provvedimento N. 155, rilasciato dal Comune di Sarmede in data 19 febbraio 1997;

- dichiara che i lavori di ampliamento del predetto fabbricato, sono stati eseguiti fino allo stato attuale dei lavori, in forza ed in conformità al permesso di costruire N. 46/2013, rilasciato dal Comune di Sarmede in data 20 novembre 2013, prot. n. 114/2011 - 10281/2013;

- dichiara che le opere di installazione di una piscina prefabbricata pertinenziale al fabbricato di cui sopra, sono state eseguite fino allo stato attuale dei lavori,

in forza ed in conformità al permesso di costruire N. 53/2005, rilasciato dal Comune di Sarmede in data 16 novembre 2005, prot. n. 7960 - 11467/05;

- dichiara, infine, che allo stesso fabbricato e alle opere destinate a piscina non sono state apportate altre modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori autorizzazioni, concessioni, permessi di costruire o la presentazione di denunce o segnalazioni di inizio attività e che, in relazione a quanto sopra, non sono mai stati adottati provvedimenti sanzionatori.

In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 - la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di certificazione energetica relativo alla suddetta unità immobiliare al mappale 1732 redatto dal Geometra Bruno Lorenzon di Vittorio Veneto in data 18 gennaio 2013, documento che si allega al presente atto sotto la lettera B).

La parte venditrice dichiara che il detto Attestato di Certificazione Energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto.

Le parti, a norma del paragrafo 5 dell'Allegato A delle LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA approvate con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 del Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 22 novembre 2012, dichiarano che le unità immobiliari ai mappali 1732 sub 3 e 1732 sub 6, sono escluse dalla applicazione delle citate Linee guida perchè trattasi rispettivamente di unità immobiliare adibita a garage in cui non è necessario garantire un confort abitativo e di porzione di fabbricato (ampliamento) allo stato grezzo.

ART.7

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975 n. 151 art. 10, i:

[redacted] dichiara di essere di stato civile li-

- [redacted] dichiarano di essere
tr [redacted] in regime di separazione dei beni ma precisano:

- che porzione degli immobili oggetto del presente atto, comunque di natura ed esclusiva proprietà del solo signor [redacted] è stata da essi coniugi costituita in fondo patrimoniale con atto ai rogiti del Notaio Roberto Blandaleone in data 16 luglio 2009, Rep. n. 128.977, registrato a Vittorio Veneto in data

1 agosto 2009 al N. 1720 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 3 agosto 2009, ai N.ri 30225/18624;

- che con il detto atto costitutivo i coniugi avevano comunque convenuto che gli immobili costituiti in fondo patrimoniale potessero "essere alienati, ipotecati o comunque vincolati con il solo consenso dei coniugi, senza necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'Autorità giudiziaria, pur se in presenza di figli minori di età".

ART.8

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

La parte acquirente, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1, comma 497, della legge 23 dicembre 2005, n. 266, dando atto che la compravendita di cui al presente atto è cessione nei confronti di persona fisica, che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, avente ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, chiede a me Notaio che la base imponibile del presente atto relativamente ai Mapp. n. 1732 sub 2 e 1732 sub 3, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dei suddetti immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del testo unico di cui al D.P.R. n. 131 del 1986, e ciò indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito. Le parti danno quindi atto che detto valore è pari a euro 138.248,46 (centotrentottomiladuecentoquarantotto virgola quarantasei).

Conseguentemente a quanto sopra dichiarato e richiesto, le parti acquirenti chiedono, inoltre, che il parametro da iscriversi a repertorio relativo alla presente compravendita sia proporzionalmente ridotto del 30% (trenta per cento).

Le parti contraenti dichiarano che tra di esse non esiste alcuno dei rapporti di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131.

ART.9

I signori [REDACTED] consci delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, del Decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, così come convertito nella legge 248 del 4 agosto 2006, e sue successive modifiche ed

integrazioni, dichiarano quanto segue:

a) che la parte di prezzo fino ad oggi pagata, è stata corrisposta dalla parte acquirente alla parte venditrice, mediante:

- bonifico bancario dell'importo di euro 70.000,00 (settantamila virgola zero zero) eseguito, in data 11 giugno 2014 per il tramite della "BANCA DELLA MARCA", filiale di San Giacomo di Veglia con addebito sul c/c n. IT35B0708462190012001321001 intestato alla parte acquirente presso la suddetta Banca ed accredito sul c/c n. IT13H0708462191026002720140 intestato alla parte venditrice presso la "BANCA DELLA MARCA", filiale di Vittorio Veneto;

- bonifico bancario dell'importo di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) eseguito, in data 27 giugno 2014 per il tramite del "BANCO SANTANDER, S.A.", filiale di Albaida (Spagna) con addebito sul c/c n. ES1100493492502614079248 presso la suddetta Banca ed accredito sul c/c n. IT13H0708462191026002720140 intestato alla parte venditrice presso la "BANCA DELLA MARCA", filiale di Vittorio Veneto;

b) che per la stipulazione del presente contratto essi dichiaranti non si sono avvalsi di alcun mediatore. I comparenti dichiarano di aver preso visione dell'informativa sul trattamento dei propri dati personali resa da me notaio ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 196/2003 e mi dispensano espressamente dalla lettura di entrambi gli allegati.

Io Notaio ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano. L'atto presente, in parte scritto di mio pugno e in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia, consta di tre fogli di cui si occupano otto facciate intere e fin qui della presente. Sottoscritto alle ore 12 e 50 minuti.

F.TO:

F.TO:

F.TO:

F.TO: