

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno **tre agosto duemilasei**, in [redacted] presso gli uffici di [redacted]

3 agosto 2006

Avanti a me **Avv. Rosario Franco**, Notaio in Sesto San Giovanni, con studio in Piazza Don Mapelli, numero 1, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

si costituiscono

quale parte venditrice:

-- [redacted], nata a [redacted] il giorno [redacted] residente in [redacted] la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni,

codice fiscale: [redacted]

quale parte acquirente:

-- [redacted], nato a [redacted] residente in [redacted] il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e cittadino Senegalese, di ben conoscere e comprendere la lingua italiana, in possesso del permesso di soggiorno rilasciato dalla Questura di Milano per motivi di lavoro n. [redacted] 1996, rinnovato in data [redacted] giugno 2006 e valido fino al giorno [redacted]

codice fiscale: [redacted]

Dell'identità personale delle parti costituite sono certo. Le stesse mi hanno richiesto di ricevere questo atto, con il quale così

CONVENGONO:

ARTICOLO PRIMO. La signora [redacted] con il presente atto e con tutte le garanzie di legge,

VENDE

al signor [redacted] il quale in buona fede, accetta di acquistare, la piena proprietà della seguente unità immobiliare, facente parte dell'edificio in **Comune di Baranzate, Via Gorizia n. 42** e precisamente:

- appartamento posto al piano terzo composto da una camera, soggiorno con angolo cottura e servizio, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano interrato;

confinanti rispettivamente con:

l'appartamento: a nord: prospetto sul cortile comune; ad est: ragioni di terzi; a sud: enti comuni, vano scala e ragioni di terzi; ad ovest: ragioni di terzi;

la cantina: a nord: cortile comune; ad est: ragioni di terzi; a sud: enti comuni; ad ovest: ragioni di terzi;

censita nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio **70**, mappale **51**, subalterno **32**, **Via Gorizia n. 42/58**, piano **3-S1**, scala **2**, categoria **A/3**, classe **1**, vani **3,5**, rendita catastale di euro **216,91**.

ARTICOLO SECONDO. La porzione immobiliare si trasferisce negli attuali stato e consistenza, ben noti alla parte acquirente, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, comunione, uso, diritto, ragione ed azione, eventuali servitù attive e passive e quant'altro ne possa limitare od ampliare il godimento; il tutto come dal possesso e dal titolo di provenienza.

Restano attribuiti alla parte acquirente i diritti di comunione e condominio spettanti in proporzione a quanto venduto alla parte alienante, in conformità, in ogni caso, al regolamento di condominio ed alle tabelle millesimali, ben noti alla parte acquirente

ed in ragione di 19,30/1000 (diciannove virgola trenta millesimi).

ARTICOLO TERZO. Il bene alienato è pervenuto alla parte disponente in forza di acquisto a titolo oneroso con atto in autentica del Notaio Luciano Quaggia di Milano, in data 4 dicembre 1998 repertorio n. 169995/11684, registrato a Milano in data 23 dicembre 1993 al n. 27640 Serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 23 dicembre 1998 ai n.ri 104933/75099.

ARTICOLO QUARTO. Il prezzo della vendita è tra le parti fissato in complessivi Euro [REDACTED]

Le parti costituite, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli della responsabilità penale in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22, del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 4 luglio 2006 n. 153 serie generale, che:

a) il prezzo della vendita di cui sopra è stato pagato con le seguenti modalità:

[REDACTED] (mille virgola zero zero) a mezzo di assegno bancario n. [REDACTED] tratto sulla [REDACTED] in data [REDACTED] all'ordine della signora [REDACTED], recante la clausola non trasferibile;

[REDACTED] (mille virgola zero zero) mediante il netto ricavo del mutuo che la parte acquirente stipula con la [REDACTED] in data odierna con atto a mio rogito immediatamente successivo a questo.

Dell'intero prezzo convenuto la parte venditrice rilascia a favore della parte acquirente ampia e finale quietanza a saldo restando, ai sensi dell'articolo 1352 Codice Civile, quest'ultima integrata dalla stipula del predetto atto di mutuo.

La parte venditrice rinuncia, in ogni caso, a qualunque diritto di ipoteca legale che possa sorgere da questo atto;

b) per la conclusione della presente compravendita si sono avvalse dell'attività di mediazione immobiliare della signora [REDACTED]

[REDACTED] (mille virgola zero zero) a mezzo di assegno bancario n. [REDACTED] tratto sulla [REDACTED] in data [REDACTED] all'ordine della signora [REDACTED], recante la clausola non trasferibile;

c) la spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad [REDACTED] (mille virgola zero zero) complessivi, per entrambe le parti;

d) detta spesa è stata pagata mediante:

[REDACTED] (mille virgola zero zero) a mezzo di assegno bancario n. [REDACTED] tratto sulla [REDACTED] in data [REDACTED] all'ordine della signora [REDACTED], della parte venditrice, recante clausola "non trasferibile";

[REDACTED] (mille virgola zero zero) a mezzo di assegno circolare n. [REDACTED] tratto sulla [REDACTED] in data [REDACTED] all'ordine di [REDACTED] della parte acquirente, recante clausola "non trasferibile".

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede e la parte venditrice ne prende atto ed accetta, che la base imponibile ai fini della determinazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute in relazione alla vendita di cui al presente atto sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo pattuito ed indicato in atto.

A tal fine si precisa quanto segue:

a) che le parti del presente atto sono persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

- b) che oggetto della vendita sono immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;
- c) che il valore dei beni di cui alla lettera b), determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del predetto D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, è pari ad [REDACTED] (virgola zero zero), arrotondato in eccesso;
- d) che pertanto, in relazione ai beni di cui alla lettera b), la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale è pari ad [REDACTED] (virgola zero zero), arrotondata in eccesso.

PLUSVALENZE - In relazione all'art. 1, comma 496, Legge 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte venditrice dichiara che, con riferimento alla vendita in oggetto, il presente atto non è idoneo a realizzare plusvalenze ai sensi dell'art. 67, comma 1, lettera b), D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917 e successive modificazioni, per il seguente motivo:

- oggetto della vendita sono beni immobili acquistati da più di cinque anni.

ARTICOLO QUINTO. La parte alienante garantisce la parte acquirente da ogni ipotesi di evizione, sia totale che parziale ed in particolare garantisce:

- la legittimità formale e sostanziale dei titoli di provenienza;
- che l'immobile non è gravato da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri, diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano in modo apprezzabile il libero godimento, ad eccezione della seguente formalità ipotecaria:

. ipoteca volontaria a favore del [REDACTED] iscritta presso la [REDACTED] in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], assentita di totale cancellazione con atto in autentica del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] numero in corso di attribuzione ed in corso di annotamento.

Garantisce, inoltre, la parte venditrice:

- che quanto venduto è immune da vizi;
- di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa o imposta (diretta o indiretta) comunque afferente il cespite in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula di questo atto;
- di aver corrisposto gli oneri condominiali, sia ordinari che straordinari, sino alla data odierna.

ARTICOLO SESTO. Gli effetti attivi e passivi dell'atto sono da oggi rispettivamente a vantaggio e carico della parte acquirente, in una con il possesso ed il materiale godimento dell'immobile.

ARTICOLO SETTIMO. La parte alienante, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni false o mendaci, ai sensi della normativa urbanistica vigente ed in particolare del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive disposizioni legislative, dichiara che la edificazione del cespite in oggetto con il compendio di cui è parte è iniziata in epoca antecedente al primo settembre 1967 e che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto ad autorizzazione, approvazione, concessione, permesso di costruire, né risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere.

Agevolazioni fiscali

La parte acquirente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131, nota II-bis, chiede di poter usufruire delle

agevolazioni fiscali previste in materia di acquisto di prima casa di abitazione per le imposte di registro, ipotecaria e catastale. All'uopo dichiara:

- che l'immobile in oggetto non ha caratteristiche di lusso;
- di non essere attualmente residente nel Comune nel cui territorio è ubicato l'immobile acquistato, ma di voler stabilire ivi la propria residenza, entro diciotto mesi dall'acquisto, impegnandosi a produrre, presso il competente Ufficio del Registro, il nuovo certificato di residenza;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- di non essere attualmente titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui all'art. 3, comma 131, lett. c), della Legge 28 dicembre 1995 n. 549.

La parte acquirente si dice edotta del fatto che l'eventuale alienazione dell'immobile per un periodo di cinque anni da oggi, qualora non seguita - entro un anno dalla vendita - dal reimpiego del prezzo nell'acquisto di altra casa di abitazione da adibire a propria abitazione principale, comporterà la decadenza dai benefici conseguiti con questo atto.

Spese e imposte di questo atto per legge.

Di questo atto, scritto da persona di mia fiducia e completato da me Notaio, ho dato lettura ai comparenti, che lo approvano e sottoscrivono con me Notaio.

Consta di tre fogli per otto pagine intere e questa fin qui.
