

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2007 (duemilasette)

il giorno 20 (venti) del mese di settembre,

in Milano, Piazzale Ferrara n. 4,

avanti a me dottor Antonio Privitera, Notaio in Pieve Emanuele,

iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono comparsi i signori

Parte Venditrice:

nato a

residente a

Parte Acquirente:

nato a

codice fiscale

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premettono che

° con atto in autentica dottor Giacomo Milioti, Notaio in Milano, in data 6 novembre 1995 n. 63008/3937 rep., registrato a Milano Atti Privati il 24 novembre 1995 al n. 20754 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II in data 28 novembre 1995 ai nn. 99497/60754, i signor

ebbero ad acquistare la piena proprietà delle infradescritte porzioni immobiliari in Comune di Pieve Emanuele (Milano), via Verdi n. 17/A;

° in detto atto in autentica dottor Giacomo Milioti, Notaio in Milano, in data 6 novembre 1995 n. 63008/3937 rep. l'articolo 5 stabiliva che: "Per un periodo di tempo di dieci anni dal 30 ottobre 1993 l'alloggio in questione non potrà essere alienato a nessun titolo ne su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento. Ogni pattuizione stipulata in violazione del presente divieto è nulla ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 Legge 8 agosto 1977 n. 513";

° decorso tale termine, con atto in autentica dottor Nicola Grimaldi, Notaio in Milano, in data 26 febbraio 2004 n. 13801/10275 rep., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 Atti Privati in data 12 marzo 2004 al n. 3640 serie 1T e trascritto presso Conservatoria in data 16 marzo 2004 ai nn. 34920/17744, il signor

ebbe ad acquistare la piena proprietà delle infradescritte porzioni immobiliari;

° detto articolo 5 dell'atto in autentica dottor Giacomo Milioti, Notaio in Milano, in data 6 novembre 1995 n. 63008/3937 rep. del quale sopra si è riportato testualmente la prima parte prosegue con il seguente tenore letterale: "Decorso il termine di dieci anni suddetto, qualora si intenda alienare l'alloggio si dovrà darne comunicazione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano il quale potrà esercitare il diritto di prelazione all'acquisto sensi e con le modalità previste dall'art. 28 Legge 8 agosto 1977 n. 513";

° con lettera in data 14 luglio 2007 il signor ha comunicato "ALER" - ("Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano - ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano") la volontà di alienare i beni di seguito meglio descritti;

° a sua volta l'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano, a mezzo dell'Ufficio Cessione Alloggi, ha comunicato in data 16 marzo 2007 di volersi riservare il diritto di esercitare la prelazione prevista dal sopra citato articolo 28 della legge 513/77, salva la facoltà della parte, ai sensi dell'articolo 1 della Legge 560/93, di estinguere tale diritto a mezzo versamento a favore dell'Azienda stessa della somma di euro 3.124,60 (tremilacentotrentaquattro virgola sessanta) oltre Iva di euro 624,92 (seicentotrentaquattro virgola novantadue);

° a seguito del pagamento dell'importo sopra indicato l'ALER, con comunicazione in data 10 settembre 2007, ha autorizzato il signor _____ a trasferire gli immobili di sua proprietà.

Tutto ciò premesso

stipulano e convengono quanto segue:

il signor _____ con il presente atto cede e vende ai signor _____ che accettano ed acquistano, in regime di comunione legale dei beni,

NOMINATIVAMENTE

in **Comune di Pieve Emanuele (Milano)**, nel complesso condominiale avente accesso da via Verdi n. 17, fabbricato 28, le seguenti porzioni immobiliari:

appartamento ad uso abitazione al piano quarto (numero interno 8 - otto) della scala "A", composto da tre locali, cucina, ripostiglio, oltre servizi due balconi, con annesso un vano di solaio al piano sottotetto, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune - **con intestazione in capo all'odierna parte venditrice** - come segue:

foglio 15 (quindici) mappale 68 (sessantotto) subalterno 7 (sette), via Giuseppe Verdi n. 17, piano 4-6, interno 8, scala A, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita catastale euro 312,46.

COERENZE (in linea di contorno, da nord-ovest in senso orario):

dell'appartamento: parti comuni, appartamento di terzi, parti comuni (vano ascensore, pianerottolo d'accesso e vano scale), ancora parti comuni, via Verdi;

del solaio: corridoio comune di accesso al solaio, solaio di terzi, parti comuni, via Verdi.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

Ai descritti beni compete la proporzionale quota di comproprietà indivisa in ragione di millesimi 25,15 (venticinque virgola quindici) sulle parti comuni dello stabile, area compresa, ai sensi dell'articolo 1117 codice civile.

A migliore identificazione quanto in contratto risulta graficamente rappresentato dalla planimetria che, data in visione ai comparenti, dagli stessi esaminata e sottoscritta per approvazione con me Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

La presente vendita è fatta ed accettata per il complessivo prezzo di **euro 153.000 (centocinquantatremila)** somma che la parte venditrice dichiara di avere interamente ricevuto, nelle forme e con l'osservanza delle vigenti disposizioni di legge, dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo del prezzo di questa vendita, con rinuncia della parte venditrice medesima ad ogni diritto ad ipoteca legale ed esonero del competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni obbligo o responsabilità al riguardo.

PATTI E CONDIZIONI

1) La presente vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni in contratto si trovano, liberi da persone e cose della parte venditrice o di terzi (come detta parte venditrice espressamente garantisce), con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, servitù attiva e passiva.

2) Gli effetti della presente vendita hanno inizio a far tempo da oggi in avanti, peraltro

la parte venditrice mantiene la detenzione dei beni in contratto, obbligandosi ad effettuare la consegna alla parte acquirente entro e non oltre il 28 (ventotto) settembre 2007 (duemilasette).

La parte venditrice si obbliga, pertanto, a tenere indenne la parte acquirente da eventuali oneri e pesi, anche fiscali e condominiali, riferibili al periodo anteriore alla consegna; si convengono in particolare a carico della parte venditrice eventuali spese condominiali straordinarie deliberate prima d'ora e non ancora pagate.

3) La parte acquirente dichiara di conoscere ed accettare il Regolamento di Condominio dello stabile di cui fanno parte i beni in oggetto, e si obbliga per sé, suoi successori od aventi causa, ad osservarlo e a contribuire alle spese condominiali secondo i millesimi di sua spettanza.

4) I comparenti fanno ampio riferimento ai patti e condizioni contenuti o richiamati negli atti in autentica in data 6 novembre 1995 n. 63008/3937 rep. e n data 26 febbraio 2004 n. 13801/10275 rep., meglio citati nelle premesse.

Dal precitato atto si evince in particolare, e per quanto ancora d'attualità, che "la guardiola portineria posta al piano terra nel fabbricato n. 28 è comune ai fabbricati 28 e 29. Al fabbricato 28 competono cinquecento millesimi sulle parti comuni. La centrale termica e quant'altro di pertinenza del quartiere è comune a tutti i fabbricati ad essa allacciati."

5) La parte venditrice presta le garanzie di legge, anche in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto, e dichiara che quanto in contratto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da censi, livelli, oneri reali in genere, oneri fiscali e condominiali arretrati, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione a favore di terzi, privilegi ed ipoteche, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II con nota in data 7 aprile 1999 ai nn. 30744/8443 a favore della "Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.", con sede in Parma, ed a carico dei signor _____ sopra generalizzato, _____, nata _____

_____ in dipendenza di mutuo concesso con atto a rogito dottor _____ Notaio in Cernusco sul Naviglio, in data 23 marzo 1999 n. 6143 rep., mutuo ancora in ammortamento che la parte venditrice si impegna ad estinguere con il ricavato della presente compravendita.

Si impegna al riguardo la parte venditrice ad ottenere, a proprie cura e spese e nel più breve tempo tecnicamente necessario, la cancellazione di detta ipoteca ai sensi del D.L. 31 gennaio 2007 n. 7, obbligandosi a tenere comunque indenne la parte acquirente da qualsiasi onere, pregiudizio o molestia dovessero a quest'ultima derivare dall'attuale esistenza della medesima.

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

7) Ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151 dichiarano:

- il venditore di essere libero di stato;
- gli acquirenti di essere tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

8) Ai fini della registrazione del presente atto:

I] la parte acquirente dichiara espressamente di volersi avvalere della facoltà prevista dall'articolo 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, indicando la base imponibile ai fini del calcolo delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in **euro 36.100 (trentaseimilacento)**. Al riguardo, la parte acquirente medesima attesta di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

II] Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 16 commi I-II-III del D.L. 22.5.1993 n. 155, convertito in Legge 19.7.1993 n. 243, quali modificati

dall'articolo 3 comma 131/1 della legge 28.12.1995 n. 549:

a) gli acquirenti dichiarano di voler trasferire la propria residenza nel Comune di Pieve Emanuele entro diciotto mesi da oggi, di non essere titolari esclusivi o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso od abitazione di altra casa d'abitazione nel Territorio di detto Comune e 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 con le agevolazioni di cui al vigente articolo 1 nota II bis Tariffa parte prima allegata al T.U. Legge Registro (D.P.R. 26.4.1986 n. 131), quale modificato dall'articolo 3 comma 131/1 Legge 28.12.1995 n. 549, nonché con quelle di cui alle precedenti leggi in materia;

b) entrambe le parti dichiarano che i locali trasferiti sono destinati ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969 pubblicato sulla G.U. 218 del

La parte acquirente prende atto del fatto che qualora alieni, a qualsiasi titolo, quanto acquistato con il presente atto entro cinque anni da oggi, sarà tenuta al pagamento di una somma pari alla differenza tra l'aliquota ordinaria di registro e quella agevolata, nonché di una sanzione nella misura massima del 30% della predetta differenza, oltre agli interessi applicabili per legge, a meno che, entro un anno dall'avvenuta alienazione, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

9) Ai sensi dell'articolo 26 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 dichiarano le parti che tra le stesse non sussiste alcun rapporto di parentela in linea retta o di coniugio.

10) Ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 la parte venditrice, da me Notaio avvertita della responsabilità giuridica che assume e delle conseguenze penali cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, dichiara - agli effetti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e delle leggi 23 dicembre 1994 n. 724 e 23 dicembre 1996 n. 662, nonché del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, la parte venditrice dichiara che il fabbricato del quale fanno parte le porzioni immobiliari in contratto è stato costruito in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Pieve Emanuele in data 20 ottobre 1969 pratica n. 42/69 e che, successivamente alla sua ultimazione, non sono state a dette porzioni apportate modifiche strutturali, né cambi di destinazione, né vi sono state eseguite altre opere soggette a provvedimenti autorizzativi.

11) Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 comma 22 del Decreto Legge n. 223 del 30 giugno 2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni con Legge n. 248 del 4 agosto 2006, si allega al presente atto sotto la lettera "B" - omessane da me Notaio la lettura ai comparanti per espressa loro dispensa - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dalle parti ed attestante le modalità di pagamento del prezzo della presente vendita, nonché l'eventuale assistenza prestata da un mediatore.

In ordine a tale dichiarazione, le parti riconoscono di essere edotte che, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati ivi contenuti, si applica la sanzione amministrativa da euro 500 (cinquecento) ad euro 10.000 (diecimila) e, ai fini dell'imposta di registro, i beni trasferiti sono assoggettati ad accertamento di valore ai sensi dell'articolo 52 comma 1 del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Del presente atto ho dato lettura ai comparanti, i quali lo approvano e sottoscrivono con me Notaio alle ore 11.10

Consta

l'atto di tre fogli scritti a macchina e a mano da persone fide e da me Notaio per intere pagine otto e della nona fin qui.

Firmato

Firmato

Firmato

- NOTAIO (sigillo)