



Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito con modifiche con Legge 13 maggio 1988 n. 154, così come modificato dal D.L. 20 giugno 1996 n. 323 convertito con Legge 8 agosto 1996 n. 425.

**Prezzo:**

Il prezzo viene stabilito in Euro [redacted] che la parte venditrice dichiara di ricevere dalla parte acquirente come segue:

- quanto ad Euro [redacted] mediante i seguenti assegni circolari tutti emessi in data odierna dalla [redacted] con la clausola di non trasferibilità;
- tre assegni di Euro [redacted] ciascuno in [redacted];
- un assegno di Euro [redacted]

tutti intestati alla "[redacted]", al fine di estinguere il residuo debito capitale attuale (di corrispondente importo) di essa Parte venditrice nei confronti del predetto Istituto Bancario derivante dal contratto di mutuo in data [redacted] reperibile al repertorio del Notaio [redacted] debito garantito dall'ipoteca di cui si dirà in appresso;

- quanto ad Euro [redacted] mediante due assegni circolari non trasferibili n. [redacted] e n. [redacted] entrambi emessi in data odierna dalla B [redacted] a favore del Signor [redacted]

- quanto ai residui Euro [redacted] la parte venditrice dichiara di riceverli dalla parte acquirente in data odierna in contanti.

Essendo così stato regolato il prezzo la Parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di saldo, confermando di non avere più nulla da chiedere o pretendere dalla stessa, con rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale per la trascrizione del presente atto.

Ai fini della tassazione del presente atto la Parte acquirente, ai sensi dell'art. 1 comma 497 della Legge n. 266/2005 nonché ai sensi dell'art. 35 del D.L. 223/06 come modificato dalla Legge di conversione n. 248 del 4 agosto 2006, richiede con espresso consenso della parte venditrice che la determinazione della base imponibile per il calcolo delle imposte di registro ed accessorie dovute per il presente atto sia costituita dal valore dell'immobile calcolato con le modalità previste dall'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. n. 131/1986, trattandosi di compravendita intervenuta tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed avente ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, come confermato altresì dalla Parte venditrice la quale ultima dichiara di aver conseguito per effetto della presente vendita una plusvalenza pari ad Euro [redacted]

All'uopo la medesima Parte venditrice, ai sensi del comma 496 del citato Articolo, chiede l'applicazione dell'imposta sostitutiva [redacted] conferendo incarico al Notaio autenticante le firme del presente atto

di provvedere al versamento della medesima nei modi di Legge, inoltrando la relativa comunicazione all'Ufficio delle Entrate.  
Pertanto la base imponibile ai fini dell'applicazione delle imposte di registro ipotecarie e catastali determinata come sopra è pari ad Euro

#### Patti e clausole

Dichiarano le Parti che il presente contratto viene stipulato sotto l'osservanza dei patti e clausole che seguono:

1.) la porzione immobiliare oggetto del presente contratto viene venduta a corpo, nell'attuale stato di fatto e di diritto che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente, come compete alla Parte venditrice per atto di acquisto in data 27 [redacted] di repertorio del Notaio S. [redacted] di [redacted]

[redacted] al quale le Parti fanno espresso riferimento per tutti i patti in esso citati o richiamati che qui si hanno per letteralmente trascritti, con particolare riferimento a quanto qui di seguito si riporta integralmente:

La parte acquirente prende atto che:  
non costituiscono parti comuni condominiali l'intero piano sottotetto e l'area scoperta a cortile a parte del mappale 57;

ai proprietari del sottotetto e loro aventi causa è concessa facoltà di effettuare opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di eseguire ristrutturazioni anche mediante modifiche e/o sostituzioni di falde del tetto, la realizzazione di lucernari, nuove finestre, cappuccine, balconcini e terrazzi richiedendone l'abitabilità, il tutto previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni comunali a propria cura e spesa, senza che nulla sia dovuto al o dal condominio ai sensi dell'articolo 1127 C.C. e con la possibilità di allacciarsi agli impianti esistenti;

sull'area scoperta a cortile alla società venditrice, o ai suoi aventi causa, è riservato il diritto di richiedere eventuali autorizzazioni per l'esecuzione di opere edilizie.

Qualora tali programmi non trovassero attuazione, totale o parziale, la parte acquirente conferisce ora per allora mandato irrevocabile all'amministratore pro-tempore del condominio, affinché in nome e per conto e nell'interesse di essa parte acquirente, sottoscriva l'atto di trasferimento, pro quota di quegli enti che potranno trovare collocazione tra le parti comuni condominiali, il tutto senza corresponsione di corrispettivo alcuno.

La società venditrice si riserva di nominare, per i primi due esercizi, l'amministratore del condominio, individuando persona di provata esperienza e professionalità.

La società avrà facoltà di apportare all'edificio ed alle sue parti comuni, tutte le modifiche che riterrà necessarie ed opportune, anche in relazione ai lavori di ristrutturazione che verranno effettuati, senza dover chiedere il preventivo assenso ai proprietari, i quali si obbligano, espressamente, per sé e/o propri aventi causa a qualsiasi titolo, a consentire in ogni tempo detti lavori.

Tutte le modifiche di cui alla facoltà come sopra riservata, da attuarsi nel rispetto delle norme di legge e regolamenti, non dovranno alterare la



destinazione nè limitare il godimento delle porzioni immobiliari nè ledere in alcun modo i diritti esclusivi acquisiti dai singoli condomini e potranno essere eseguite senza chiedere alcun consenso e corrispondere alcun compenso o indennità. In relazione a quanto sopra la società alienante si riserva la facoltà di:

- apportare unilateralmente alle tabelle millesimali, a mezzo tecnico di propria fiducia, tutte le modifiche che si rendessero necessarie in dipendenza della definitiva ripartizione dei piani in eventuale variante allo stato di fatto attuale;

- apportare alle parti comuni dello stabile, richiedendo i permessi agli organi competenti, tutte le modifiche e riduzioni alla consistenza ed all'uso delle stesse che riterrà opportune e ciò fino alla vendita di tutte le unità immobiliari, ferme restando a proprio carico tutte le spese relative.

La parte acquirente conferisce sin da ora mandato irrevocabile alla società alienante e per essa ai suoi rappresentanti legali o negoziali per vendere eventualmente anche in rappresentanza di essa mandante, a chi crederà opportuno, porzioni attualmente comprese tra le parti comuni del fabbricato e che dovessero successivamente essere trasferite in proprietà esclusiva e di modificare il regolamento di condominio della casa e le relative tabelle millesimali, intervenendo nei relativi atti in nome, per conto e nell'interesse di essa parte acquirente; il tutto con promessa di rato e valido e con ogni più ampia facoltà al riguardo, ivi compresa quella di rinunciare all'ipoteca legale e di contrarre con se stessa ai sensi dell'articolo 1395 del codice civile.

La società venditrice si riserva infine il diritto di apporre sulle facciate del fabbricato cartelli pubblicitari promozionali alla vendita e ciò sino a che la stessa sarà proprietaria anche di una sola unità del medesimo.";

2.) la Parte venditrice presta espressa garanzia per la piena proprietà e disponibilità della porzione immobiliare compravenduta nonchè per la sua libertà da ipoteche, privilegi per imposte e tasse ordinarie e straordinarie, dirette ed indirette, servitù, da trascrizioni pregiudizievoli, prelazioni legali e da vincoli di locazione e da altri oneri in genere ai sensi di legge ad eccezione dell'

3.) a tutti gli effetti attivi e passivi il godimento decorre a favore della Parte acquirente a far tempo da oggi, salvi e riservati tra le Parti gli opportuni conteggi e conguagli con riferimento alla stessa data;

4.) la Parte venditrice si dichiara edotta dell'obbligo di denuncia a del imposto dall'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59;

5.) secondo il disposto della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la Parte venditrice dichiara sotto la propria responsabilità che:

- le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto sono state iniziate anteriormente al 1° settembre 1967;

- in data 24 febbraio 1970 il Comune di Milano ha rilasciato Licenza

Edilizia per l'esecuzione di opere edili n. 44066/8150/69;

per la formazione dei vani di cantina è stata inoltrata al predetto Comune  
Denuncia di Inizio Attività protocollata in data 21 giugno 2002 al n. P.G.  
23.155.176/2002 e nei termini di legge non è intervenuta alcuna  
comunicazione ostantiva da parte dello stesso Comune;

per il cambio di destinazione d'uso da negozio ad appartamento è stata  
presentata al Comune di Milano Denuncia di Inizio Attività ai sensi  
dell'art. 41 della Legge Regionale n. 12/05 protocollata in data 1 agosto  
2005 P.G. 776814/2005 e nei termini di legge non è intervenuta alcuna  
comunicazione ostantiva da parte dello stesso Comune;

in data 3 maggio 2006 è stata presentata al predetto Comune  
dichiarazione di fine lavori e certificazione di collaudo finale sottoscritta  
dall' [redacted] ( [redacted] )

[redacted], protocollata in data 8 maggio 2006 - P.G. 441707/2006;  
successivamente a quanto è stato effettuato in forza di tale ultima  
denuncia, alla porzione immobiliare oggi compravenduta non sono state  
apportate modifiche che richiedessero provvedimenti autorizzativi ovvero  
Denunce di Inizio Attività.

Con riferimento alla Dichiarazione di Inizio Attività da ultimo citata la  
Parte venditrice si obbliga sin da ora a compiere ogni eventuale atto e/o  
formalità, nonché ad assumere a proprio totale carico ulteriori integrazioni  
degli oneri di urbanizzazione, comprese eventuali sanzioni, che in futuro  
potessero essere richiesti dal Comune di Milano con esonero della Parte  
acquirente da ogni responsabilità e spesa al riguardo;

6.) ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151  
i Signori [redacted] dichiarano di essere  
contigati in regime di comunione legale dei beni;

la Signora [redacted] dichiara di essere nubile;

7.) la parte acquirente chiede i benefici fiscali di cui all'articolo 1,  
comma 1, quinto periodo della tariffa, parte Prima, allegata al D.P.R. n.  
131/86 (Imposta di Registro al 3%) ed all'articolo 10, comma 2 del D. L. n.  
347/90 (Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa), trattandosi di  
trasferimento di casa di abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al  
d.m. 2 agosto 1969 (G.U. n.218 del 27 agosto 1969), dichiarando a tal fine:

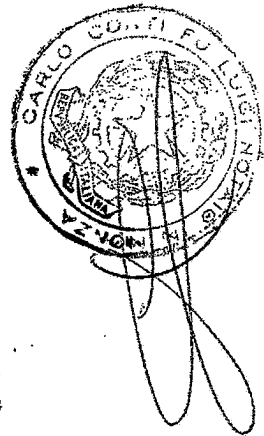
- di essere residente, nel Comune ove è ubicato l'immobile acquistato;

- di non essere titolare esclusivo dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed  
abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è  
situato l'immobile;

- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale,  
dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà di altra  
casa di abitazione acquistata da essa parte acquirente con le agevolazioni di  
cui al comma c.) della nota II - bis all'articolo 1 della citata tariffa;

- di essere stato edotto sulle cause di decadenza dal beneficio  
dell'applicazione dell'imposta di Registro con aliquota ridotta;

8.) secondo il disposto del Decreto Legge del 4 luglio 2006 n. 223  
modificato dalla Legge di conversione n. 248 del 4 agosto 2006 ed ai sensi  
e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle  
responsabilità penali ed amministrative in caso di dichiarazioni incomplete  
e mendaci i Signori [redacted] (quale  
parte venditrice) e la Signora [redacted] (quale parte





acquirente) dichiarano sotto la loro responsabilità:

- a.) che i mezzi di pagamento impiegati per la transazione in oggetto sono quelli sopra descritti nella clausola relativa al "prezzo";
- b.) che relativamente all'operazione oggetto del presente atto non sono avvalsi dell'opera di alcun intermediario immobiliare;
- g.) tutte le spese e tasse del presente atto si convengono a carico della Parte acquirente.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Numero 13924 di rep.

Numero 8679 di rice

Certifico io sottoscritto Dottor Carlo CONTI, Notaio residente in Monza iscritto al Collegio Notarile di Milano che i Signori:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno firmato l'atto che precede sui quattro fogli occorsi (unitamente all'allegata planimetria), alla mia presenza.

Certifico altresì che i predetti Signori [REDACTED]

[REDACTED] quanto di rispettiva spettanza da me previamente ammoniti, ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, sulle conseguenze amministrative ed anche penali, delle dichiarazioni false, incomplete o mendaci hanno reso, alla mia presenza le dichiarazioni sostitutive di atto notorio relative alla Legge 28 febbraio 1985 n. 47, al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed al D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006 ed inserite nel testo dell'atto che si autentica.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]