



**Notaio Cesare Gattoni**

20123 Milano - Via San Vittore n. 39  
Tel.: 02 87235650 - Fax 02 87235651

26845 Codogno (LO) - Piazza Novello n. 4/b  
Tel.: 0377 379067 - Fax 0377 434058

N. 1214 di repertorio

N. 756 di raccolta

**V E N D I T A**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno otto luglio duemiladieci

**8 luglio 2010**

in Milano, via M. Bandello n. 5.

Davanti a me CESARE GATTONI notaio residente a Milano ed iscritto presso il Collegio Notarile di Milano sono presenti i signori:

**PARTE VENDITRICE:**

*Registrato a Milano  
Agenzia delle Entrate n. 4*

*il 13 luglio 2010*

*n. 15655*

*Serie 1T*

**PARTE ACQUIRENTE:**

Detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo, dichiarano quanto segue:

**PREMESSO CHE**

**a)** con atto ricevuto dal notaio di Milano Marino Forcella in data 20 luglio 2006 n. 39291/14237 di repertorio, registrato a Milano - Ufficio di Milano 5 - il 21 luglio 2006 al n. 13513 serie 1T e trascritto in data 22 luglio 2006 con nota n. 60157/34452, ha acquistato, in Comune di Milano via Lanfranco della Pila n. 37, tra l'altro:

+ l'unità immobiliare ad uso laboratorio artigianale posta al piano terreno allora censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 78 (settantotto) mappale 28 (ventotto) subalterno 701 (settecentouno);

+ l'appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con un ripostiglio al piano soppalco collegato con scala interna con l'unità come sopra indicata al subalterno 701 (settecentouno), allora censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 78 (settantotto) mappale 28 (ventotto) subalterno 702 (settecentodue);

+ unità immobiliare ad uso magazzino posta ai piani terreno, primo e sottotetto, allora censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 78 (settantotto) mappale 28 (ventotto) subalterno 703 (settecentotré);

**b)** a seguito di denuncia di inizio attività presentata in data 30 luglio 2007 prot. n. 6740/2007 (PG 694620) la parte venditrice ha provveduto alla ristrutturazione edilizia di quanto sopra, alla modifica di destinazione d'uso ed al recupero abitativo del sottotetto;

**c)** in seguito a quanto sopra, la parte venditrice ha realizzato tre appartamenti ad uso abitazione (l'uno al piano terreno e gli altri due ai piani primo e secondo sottotetto), oltre ai beni comuni costituiti dalla scala di accesso agli appartamenti posti al piano primo ed al piano sottotetto;

**d)** a seguito di procedura Docfa, con classamento proposto dalla parte, presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 12 febbraio 2010 prot. MI0104717 gli appartamenti ai piani primo e sottotetto sono regolarmente censiti con il **foglio 78, mappale 28, subalterni 706 e 707**; a seguito di procedura Docfa, con classamento proposto dalla parte, presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 3 marzo 2010 prot. MI0185175 l'appartamento al piano terreno con area di proprietà esclusiva annessa è stato regolarmente censito con il **foglio 78, mappale 28, subalterno 709 graffato mappale 31 subalterno 702** e successivamente a seguito di ulteriore procedura Docfa, con classamento proposto dalla parte, presentata presso l'Agenzia del Territorio di Milano in data 25 maggio 2010 prot. MI0402356 detto appartamento al piano terreno con l'annessa area di proprietà esclusiva è oggi regolarmente censito con il **foglio 78, mappale 28, subalterno 710 avente graffato i mappali 248 e 249 subalterno 701**;

### TUTTO CIO' PREMESSO

i componenti dichiarano e convengono quanto segue:

### VENDE

il diritto di piena proprietà nell'egual quota di 1/2 (un mezzo) cadauno sulla seguente porzione immobiliare in Comune di **MILANO, VIA LANFRANCO DELLA PILA N. 37**, e precisamente:

appartamento ad uso abitazione al piano terra composto da quattro locali, cucina, doppi servizi, disimpegni e ripostigli, con annessi due porzioni di aree pertinenziali destinate a giardino in proprietà esclusiva della superficie complessiva di mq. 50 (cinquanta) circa e locale tecnico.

Quanto sopra, risulta attualmente identificato all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano, Catasto Fabbricati del predetto Comune, con intestazione catastale conforme alle risultanze dei registri immobiliari, al **foglio 78 (settantotto), mappale 28 (ventotto) subalterno 710 (settecentodieci), avente graffato i mappali 248 (duecentoquarantotto) e 249 (duecentoquarantanove) subalterno 701 (settecentouno)**, Via Lanfranco della Pila n.37, piano T, Zona Censuaria 3, Categoria A/3, Classe 3, Vani 7,5, R.C. euro 852,15, classamento e rendita proposti dalla parte ai sensi del D.M. 701/94 in forza della scheda di variazione, redatta per divisione della porzione di giardino dell'unità principale e fusione con l'area urbana al mappale 249, dell'unità immobiliare già individuata al foglio 78 mappale 28 subalterno 709 avente graffato il mappale 31 subalterno 702, registrata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano in data 25 maggio 2010 protocollo n. MI0402356. Coerenze in un unico corpo, in linea di contorno da nord e in senso orario:

cortile comune, altre unità immobiliari per tre lati ed ancora cortile comune.

Salvo altre e come meglio in fatto.

Detti beni figurano nella planimetria che vista dalle parti a loro richiesta allego al presente atto **"A"**.

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

- si precisa che i dati catastali come sopra riportati riguardano l'odierna identificazione catastale dell'immobile in oggetto a quest'atto;

- la planimetria come sopra allegata ed alla quale si fa espresso riferimento è quella depositata in catasto con scheda n. MI0402356 in data 25 maggio 2010;

- la parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria di cui sopra sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto a quest'atto.

Alle porzioni immobiliari compete la proporzionale quota di

comproprietà sulle parti comuni condominiali del fabbricato di cui fanno parte.

#### **PREZZO**

Le parti dichiarano che il prezzo della vendita è di **euro 280.000,00 (duecentottantamila)** oltre I.V.A., prezzo che la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di avere ricevuto dalla parte acquirente, unitamente all'intero importo dovuto a titolo di I.V.A., nel seguente modo:

- quanto ad euro 91.200,00 (novantunomiladuecento virgola zero zero) la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di averli ricevuti dalla parte acquirente per cui ne rilascia corrispondente quietanza;
- quanto ad euro 200.000,00 (duecentomila)

#### **CLAUSOLE DELLA VENDITA**

- 1 -

I beni si vendono a corpo, nello stato di fatto, con le relative accessioni, pertinenze, azioni, ragioni e servitù.

- 2 -

La parte acquirente si dichiara edotta del proprio diritto di parcheggiare le autovetture sull'area condominiale antistante all'ingresso del fabbricato stesso al mappale 90 del foglio 78 (lato via Lanfranco della Pila). La parte acquirente si dichiara altresì edotta del diritto, da parte della proprietà degli appartamenti al piano primo e sottotetto del fabbricato in oggetto, di accesso e scarico ma non di parcheggio dalla via Lanfranco della Pila a piedi e con mezzi meccanici attraverso la suddetta area al mappale 90.

La parte acquirente conferisce infine mandato con rappresentanza irrevocabile, in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario, ai sensi dell'articolo 1723 secondo comma del codice civile, alla parte venditrice affinché intervenga in tutti gli eventuali atti di obbligo e/o di vincolo che eventualmente fossero richiesti dalle autorità amministrative e costituisca eventuali servitù che fossero richieste dal Comune di Milano, il tutto con promessa di rato e valido e sotto gli obblighi di legge.

- 3 -

Ai sensi e per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, il rappresentante della parte venditrice dichiara, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sotto la sua personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 di detto D.P.R., da me preventivamente ammonito sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, che le opere di costruzione relative al fabbricato di cui l'unità immobiliare contrattuale fa parte sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967.

Il rappresentante della parte venditrice dichiara e garantisce inoltre:

**A)**

- che per lavori di ristrutturazione del fabbricato contrattuale è stata presentata al Comune di Milano domanda di concessione in sanatoria in data 3 ottobre 1986 protocollo n. 357087, che in copia autentica trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto in autentica del notaio di Milano Gaudenzio Traspadini in data 23 novembre 1992 n. 56792/10151 di repertorio, registrato a Milano - atti privati - il giorno 1 dicembre 1992 con nota n. 24869, per la quale è stata versata l'intera oblazione in data 30 settembre 1986 presso l'Ufficio Postale di Agrate Brianza con bollettino n. 885;

- che per alcune modifiche interne è stata fatta segnalazione al Comune di Milano - Circoscrizione n. 9 - in data 23 febbraio 1996 prot. n. 142/96;

- che per lavori riguardanti l'allora appartamento sub. 702 è stata inoltrata al Comune di Milano - Circoscrizione n. 9 - Denuncia di Inizio Attività in data 8 settembre 1995 prot. n. 1219/95;

- che per lavori riguardanti sia l'allora appartamento sub. 702 sia l'allora laboratorio sub. 701 è stata inoltrata al Comune di Milano - Circoscrizione n. 9 - Denuncia di Inizio Attività in data 29 gennaio 1996 prot. n. 142/96;

- che per alcune opere effettuate in relazione all'allora magazzino sub. 703 è stata rilasciata dal Comune di Milano in data 14 luglio 2003 la concessione in sanatoria per opere edilizie n. 16690, atti 335269.400/1986 ed è stata rilasciata certificazione di abitabilità/agibilità in pari data con lo stesso numero;

- che per ulteriori opere di manutenzione straordinaria, sempre riferite all'allora magazzino sub. 703, è stata presentata in data 9 dicembre 2004 richiesta di permesso di costruire in sanatoria P.G. n. 1.232158/2004;

**B)** che per le opere di ristrutturazione edilizia dell'unità al subalterno 706, di modifica di destinazione d'uso ed di recupero abitativo del sottotetto è stata presentata in data 30 luglio 2007 la Denuncia di Inizio Attività prot. n. 6740/2007 (PG 694620) già citata in premessa;

**C)** che è stata presentata al Comune di Milano la comunicazione di fine lavori in data 23 febbraio 2010;

**D)** che gli immobili in oggetto sono conformi alle prescrizioni di detta Denuncia di Inizio Attività e che non sono state realizzate, successivamente, opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo;

**E)** di prestare garanzia per tutto quanto precede ed in particolare per la regolarità edilizia di quanto venduto, nonché per ogni altro caso di evizione o molestia.

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che è stata presentata al Comune di Milano domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 23 febbraio 2010 (PG 146.425/2010-0). Al riguardo la medesima parte venditrice dichiara che sussistono tutte le condizioni per il rilascio del certificato stesso, che sono stati allegati alla richiesta di agibilità tutti i documenti previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (artt. 24, 25 e 26); entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda l'amministrazione comunale non ha comunicato alcuna richiesta di integrazione o completamento della documentazione presentata e che decorsi sessanta giorni dalla presentazione della domanda l'agibilità si intende attestata.

- 4 -

La parte venditrice mi consegna gli attestati di certificazione energetica relativi agli immobili in contratto emessi entrambi in data 17 febbraio 2010 numeri di protocollo 1514600279110 e 1514600279010, redatti dall'architetto

iscritto all'ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano al n. \_\_\_\_\_, certificati con validità al 17 febbraio 2020 visti dal Comune di Milano in data 18 febbraio 2010 rispettivamente protocollo n. 133039/2010 e n. 133024/2010 che in originale si allegano al presente atto sotto le lettere **"B"** e **"C"**.

La parte venditrice dichiara che non esistono cause determinative delle decadenze previste dall'articolo 10.4 della deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia 22 dicembre 2008 n. 8/8745 in relazione agli attestati di certificazione energetica come sopra allegati.

- 5 -

Ai sensi e per gli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di garantire la piena conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti a servizio delle unità immobiliari oggetto del presente atto, così come meglio precisati all'art. 1 dello stesso decreto.

- 6 -

La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso e godimento degli immobili in contratto, per tutte le conseguenze utili ed onerose.

- 7 -

La società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che gli immobili in oggetto sono di sua esclusiva proprietà e disponibilità, sono liberi da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, da diritti di prelazione a terzi spettanti, nonchè da ipoteche con la sola eccezione della seguente formalità:

- 8 -

Le parti contraenti chiedono di avvalersi delle disposizioni previste dal Comma 2-bis dell'articolo 12 del D.L. 14 Marzo 1988 n. 70, convertito con modificazioni nella legge 13 maggio 1988 n. 154, introdotto dall'art. 10 - comma 20 del D.L. 20 giugno 1996 n. 323, convertito nella Legge 8 agosto 1996 n. 425.

- 9 -

- 10 -

Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della parte acquirente.

- 11 -

I componenti chiedono che il presente atto sia registrato a tassa fissa, in quanto contenente cessione di beni soggetta ad I.V.A., ai sensi dell'articolo 10 - n. 8-bis) - del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e dell'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, come modificati dall'articolo 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248.

I componenti chiedono, inoltre, l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

La parte venditrice, in persona come sopra, dichiara che la presente compravendita immobiliare avviene nei quattro anni dalla data di ultimazione della esecuzione degli interventi di cui all'art. 31, primo comma, lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457, avvenuta il 22 febbraio 2010.

La parte acquirente richiede l'applicazione dell'aliquota I.V.A. del 4% a sensi dell'art. 3 della legge 28 dicembre

1995 n. 549, dichiarando:

a) che le porzioni acquistate non hanno le caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969 (G.U. 27 agosto 1969 n. 218);

b) di essere residente nel Comune di Milano;

c) di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione in Milano;

d) di non essere titolare neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

La PARTE ACQUIRENTE si dichiara edotta delle conseguenze fiscali derivanti dall'aver reso dichiarazioni mendaci e dal trasferimento a titolo oneroso o gratuito nei prossimi cinque anni di quanto oggetto del presente atto.

- 12 -

I signori

, sotto la loro personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, da me preventivamente ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano, in relazione a quanto disposto dall'art. 1 comma 48 dalla legge 27 dicembre 2006 n. 296:

**a)** che il prezzo come sopra convenuto maggiorato di I.V.A., e pertanto il complessivo importo di euro 291.200,00 (duecentonovantunomiladuecento virgola zero zero), è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero) mediante accollo della quota del mutuo come sopra indicato;  
- quanto ai residui euro 91.200,00 (novantunomiladuecento virgola zero zero)

;

**b)** che per la stipula del presente atto non si sono avvalsi di mediazione alcuna.

Di questo atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati per volontà delle stesse; quest'atto viene sottoscritto alle ore 12.05 (dodici e zero cinque).

Scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia, occupa quest'atto otto pagine e fin qui della nona su tre fogli.

f.to:

f.to:

f.to:

f.to: Cesare Gattoni notaio