



VENEZIA STEFANO Notario
 Via XXV Aprile, 37
 20091 Bresso (Mi)
 t. 02/66502840 f. 02/66502841

Numero 76117 di repertorio Numero 10576 di raccolta

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciassette aprile duemilaotto.

In Seveso, in corso Marconi numero quarantasette, nei locali della Banca "Intesa Sanpaolo S.p.A."

Avanti a me dottor Stefano Venezia, Notaio residente in Bresso, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

si costituiscono:

* * * * *

[REDACTED]

entrambi domiciliati a Trezzo sull'Adda in

[REDACTED]

i quali dichiarano, ai sensi dell'articolo 2659 del Codice Civile di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

in seguito denominati "PARTE VENDITRICE";

* * * * *

[REDACTED]

i quali dichiarano, ai sensi dell'articolo 2659 del Codice Civile di essere coniugati in base alla normativa vigente

[REDACTED]

in seguito denominati "PARTE ACQUIRENTE".

* * * * *

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

PREMESSO

- A) -

- che in forza di convenzione in data 9 maggio 1996 numero 25149 di repertorio del Notaio Mattarella, registrata a Milano il 16 maggio 1996 al numero 10369 serie 1V e trascritta a Milano 2 con nota in data 24 maggio 1996 ai numeri 44195/27372 e successivo atto di identificazione catastale in data 3 dicembre 1996 numero 27126 di repertorio dello stesso Notaio, registrato a Milano in data 12 dicembre 2006 al numero 21758 serie 1B e trascritto a Milano 2 il 24 dicembre 1996 la "Coop. Casa Isola Scrl" con sede in Capriate San Gervasio ha ottenuto dal Comune di Trezzo sull'Adda la concessione del

REGISTRATO A MILANO 2
 n. 224-2008
 di 11191
 vol. - serie 11
 Euro 2297,00
 TRA scritto all'Ufficio del
 territorio di MILANO?
 servizi di pubblicità
 il giorno 23-4-2008
 numero 52841
 pagine 29331



diritto di superficie per la durata di anni 90 (novanta) a decorrere dal giorno 9 maggio 1996 sull'area sita in Comune di Trezzo sull'Adda, allora individuata nel N.C.T. del detto Comune con i mappali 721 e 741 del foglio 21 e successivamente identificata con il mappale 753 del foglio 21;

- B) -

- che con atto in data 11 giugno 1999 numero 124058/22766 di repertorio del Notaio Peppino Nosari registrato a Bergamo in data 22 giugno 1999 al numero 3199 Serie 2V e trascritto a Milano 2 in data 21 giugno 1999 ai numeri 59989/41349 i signori [redacted] hanno acquistato dalla detta società il diritto di superficie a tempo determinato, come sopra precisato, sulle unità immobiliari site in Trezzo sull'Adda, in via Silvio Pellico numero 22/A, in seguito meglio descritte;

- C) -

che, essendo trascorsi più di cinque anni dalla data di prima assegnazione di quanto oggetto del presente atto, ed avendo il Comune di Trezzo sull'Adda prestato la propria autorizzazione alla vendita, rinunciando altresì al diritto di prelazione allo stesso spettante, come risulta dalla certificazione che si allega al presente atto sotto la lettera "A", le dette unità immobiliari possono essere liberamente vendute;

tutto ciò premesso

convengono e stipulano quanto segue:

1) - DISPOSITIVO -

I signori [redacted] che acquistano, la proprietà superficiaria a tempo determinato (per anni novanta a decorrere dal 9 maggio 1996) sui seguenti beni immobili ubicati nel Comune amministrativo e censuario di

TREZZO SULL'ADDA

nel complesso condominiale avente accesso da via Silvio Pellico numero 22/A, e precisamente:

- a) appartamento al primo piano di tre locali e servizi con annessa cantina al piano seminterrato;
- b) box-autorimessa al piano seminterrato.

Dati Catastali

Quanto sopra descritto risulta censito al N.C.E.U. di detto Comune, come segue:

- foglio 21, mappale 753, subalterno 11, via Silvio Pellico numero 22A, piano S1/1, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita catastale Euro 454,48 - porzione a);
- foglio 21, mappale 753, subalterno 27, via Silvio Pellico numero 22, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 27, rendita catastale Euro 111,55 R (rendita catastale proposta) - porzione b).

Coerenze:

- dell'appartamento: enti comuni, sub. 10, enti comuni;
- della cantina: enti comuni, subb. 12 e 24, enti comuni;

- del box-autorimessa: subb. 17, 18, 19, 28, area di manovra, sub. 26.

AVVERTENZA CATASTALE

Le parti dichiarano di volersi avvalere del disposto dell'articolo 12 della Legge 13 maggio 1988 numero 154, così come modificato dall'articolo 10 comma 20 del D.L. 20 giugno 1996 numero 323 per ottenere la conferma della rendita catastale proposta della porzione b).

2) - CORRISPETTIVO -

Il corrispettivo è convenuto dalle parti, ai sensi dell'articolo 11 della Convenzione citata al punto a) della premessa al presente atto, in complessivi Euro 166.844,41 (centosessantaseimilaottocentoquarantaquattro virgola quarantuno) - così come determinato nella certificazione rilasciata dal Comune di Trezzo sull'Adda e come sopra allegata al presente atto sotto la lettera "A" - le cui modalità di pagamento sono infra indicate.

Ai sensi dell'articolo 1 comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 numero 266, la parte acquirente, ricorrendo tutti i presupposti oggettivi e soggettivi previsti dalla citata norma, richiede che la base imponibile ai fini della tassazione della presente cessione, sia costituita in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del D.P.R. 131/86 dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del citato D.P.R. 131/86 che si indica, indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito, in Euro 65.376,46 (sessantacinquemilatrecentosettantasei virgola quarantasei).

Agli effetti di quanto previsto dall'articolo 35 comma 22 della Legge 04 agosto 2006 numero 248 ed a norma del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, le parti, da me Notaio rese edotte sulle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la loro personale responsabilità dichiarano:

A)

- che il prezzo sopra convenuto di Euro 166.844,41 (centosessantaseimilaottocentoquarantaquattro virgola quarantuno) è stato e viene pagato come segue:

* Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) a mezzo di assegno bancario non trasferibile numero 3.205.068.342 - 08 tratto in data 29 settembre 2007 sulla Banca Intesa Sanpaolo SPA Agenzia di Brugherio via Dante 51 angolo via Kennedy intestato a [REDACTED]

* Euro 161.844,41 (centosessantunomilaottocentoquarantaquattro virgola quarantuno) con parte del ricavato del mutuo che la parte acquirente contrarrà con la Banca "Intesa Sanpaolo Spa" con atto a mio rogito in data odierna ed a questo immediatamente successivo e quindi a mezzo di assegni circolari non trasferibili a favore della parte venditrice.

La concessione del mutuo di cui sopra e la consegna degli as-



segni circolari alla parte venditrice costituiranno prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo, senza necessità di alcun atto di quietanza;

B)

- che la presente cessione di immobile è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore,

* * * * *

La parte venditrice, salvo il buon fine dei pagamenti come sopra indicati, rilascia ampia e liberatoria quietanza, rinunciando al diritto all'iscrizione dell'ipoteca legale.

3) - TRASFERIMENTO, CONSEGNA, PROVENIENZA E GARANZIE -

Si trasferisce alla parte acquirente dalla data odierna la proprietà superficiaria a tempo determinato (per anni novanta a decorrere dal 9 maggio 1996) di quanto sopra descritto, che viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù, e con il diritto ad una quota proporzionale di comproprietà indivisa nelle parti comuni condominiali ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e del vigente Regolamento di Condominio, il tutto così come pervenuto con l'atto citato al punto b) della premessa.

La parte venditrice garantisce che quanto oggetto del presente atto è di sua assoluta ed esclusiva proprietà superficiaria, libero da vincoli, diritti, anche di prelazione, a favore di terzi, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali ed iscrizioni ipotecarie ad eccezione di quanto segue:

- ipoteca iscritta a Milano 2 con nota in data 17 febbraio 1997 ai numeri 12122/2591 a favore della [REDACTED] (Sra Intesa Sanpaolo Spa) a garanzia, tra l'altro, di una quota frazionata di mutuo (lotto 1002) che risulta estinta in data 17 settembre 2007 e l'ipoteca sarà assentita di cancellazione, limitatamente alle porzioni immobiliari in contratto, a cura della parte venditrice.

Il materiale godimento degli immobili, liberi da persone o cose, verrà fatto conseguire alla parte acquirente entro e non oltre il 18 aprile 2008.

Garantisce inoltre la parte venditrice di avere regolarmente pagato e comunque di pagare sino alla data odierna qualsiasi onere, imposta diretta o indiretta, tassa, afferenti gli immobili in oggetto, anche se accertate od iscritte al ruolo in epoca successiva al presente atto ed in particolare si impegna a corrispondere le spese eventualmente dovute sino alla data di consegna degli immobili come sopra convenuta.

In particolare le parti convengono che tutte le spese di straordinaria amministrazione deliberate fino alla data odierna e relative ad opere già eseguite o da eseguirsi resteranno a carico della parte venditrice.

4) - DICHIARAZIONE RELATIVA ALLA REGOLARITA'
URBANISTICA - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E SICUREZZA SUGLI IMPIANTI -

La parte venditrice dichiara - ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia - che la costruzione dell'edificio comprendente gli immobili oggetto del presente atto, risulta realizzata in forza di concessioni edilizie rilasciate dal Sindaco del Comune di Trezzo sull'Adda in data 7 agosto 1996 n. 172/96, reg. costr., n. 8750 prot. ed in data 4 novembre 1997 n. 204/97 reg. costr., n. 8750/96 prot..

Dichiara altresì che successivamente a tale data, agli immobili oggetto del presente atto, non sono state apportate opere, modifiche o mutamenti tali da richiedere provvedimenti autorizzativi.

La parte venditrice, in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs 19 agosto 2005 numero 192 e successive modifiche e integrazioni nonché in conformità alla Deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia del 31 ottobre 2007 numero 8/5773, dichiara e la parte acquirente se ne rende edotta che non sussiste l'obbligo di allegare al presente atto l'attestato di certificazione energetica o l'attestato di qualificazione energetica in quanto:

- l'immobile in oggetto non è stato costruito o ristrutturato in forza di titolo edilizio richiesto dopo il giorno 08 ottobre 2005;
- il presente atto non ha per oggetto il trasferimento di un intero stabile e l'immobile in oggetto ha una superficie utile non superiore a 1000 (mille) metri quadrati;
- non sono stati eseguiti nell'immobile in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributivi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti;
- non è stato stipulato o rinnovato a partire dal 1° gennaio 2008 alcun contratto di "servizio energia" (quale introdotto dal D.P.R. numero 412/1993) relativo alla gestione degli impianti energetici dell'immobile oggetto del presente atto.

* * * * *

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 numero 37, la parte venditrice garantisce la conformità alle normative in materia di sicurezza, vigenti all'epoca in cui sono stati realizzati, dell'impianto elettrico e dichiara che non sono viceversa a norma tutti gli altri impianti, ad eccezione di quelli condominiali.

La parte venditrice si obbliga pertanto a consegnare - pena la sanzione di cui all'articolo 15) del citato D.M. - i libretti d'uso e manutenzione dell'impianto sopra garantito nonché la documentazione tecnico ed amministrativa prevista, comprese le dichiarazioni di conformità o di rispondenza del medesimo, - ad eccezione di quelli condominiali, in possesso



dell'Amministratore -, convenendo espressamente le parti di derogare alla loro materiale allegazione al presente atto.

La parte acquirente, preso atto di quanto sopra:

- esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità parziale degli impianti;
- si obbliga ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità mancanti a propria esclusiva cura e spese;
- dichiara di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità parziale degli impianti.

5) - RICHIESTA DI AGEVOLAZIONI FISCALI -

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 nonchè dell'articolo 10 comma 2 del D.L.vo 31 ottobre 1990 numero 347, entrambe le parti dichiarano che quanto oggetto del presente atto è destinato ad uso abitazione non di lusso secondo i criteri previsti dal D.M. 2 agosto 1969.

Inoltre dichiarano:

- la parte venditrice di non agire nell'esercizio di impresa arte o profes. [REDACTED]

- i signori [REDACTED]

a) di voler stabilire entro 18 (diciotto) mesi dalla data odierna la propria residenza nel Comune ove sono ubicati gli immobili oggetto del presente atto;

b) di non essere titolari esclusivi (o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione e di altro box nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobile oggetto del presente atto;

c) 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 e su altro box acquistati dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui alle disposizioni normative richiamate dalla lettera c) nota II bis) art. 1 D.P.R. 131/86.

La parte acquirente dichiara di essere consapevole che decadrà dalle agevolazioni richieste con il presente atto (con obbligo di pagamento della differenza di imposta, della sanzione amministrativa e degli interessi di mora) nel caso di alienazione dell'immobile ora acquistato prima di cinque anni da oggi, salvo il caso di riacquisto, entro un anno dall'alienazione, di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

6) - PATTI SPECIALI -

Ai fini e per gli effetti della sopracitata Convenzione la parte acquirente, [REDACTED]

[REDACTED] da me Notaio resa edotta sulle sanzioni penali previste

dall'articolo 76 del citato D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti previsti per l'acquisto di alloggio di Edilizia Economica Popolare;

* * * * *

La parte venditrice fa presente alla parte acquirente, che se ne rende edotta, i patti riportati nel sopra citato atto di provenienza dell'11 giugno 1999 numero 124058/22766 di repertorio del Notaio Peppino Nosari, che si intendono qui integralmente trascritti se ed in quanto attuali, con particolare riferimento alla più volte citata convenzione del 9 maggio 1996.

* * *

In particolare la parte acquirente si dichiara edotta delle clausole limitative dell'uso e del godimento degli immobili oggetto del presente, previste dall'articolo 11 della citata Convenzione, che qui viene integralmente trascritto:

"Art. 11 - Gli alloggi ceduti dalla Cooperativa non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di prima cessione.

Trascorsi i cinque anni di cui al primo comma la cessione degli alloggi potrà avvenire, quando sussistono gravi e sopravvenuti motivi, esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. I trasferimenti in proprietà degli alloggi, loro pertinenze ed accessori, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima cessione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la percentuale dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) per ogni anno.

In casi di ulteriore trasferimento, la determinazione del prezzo di cessione avverrà in analogia al secondo."

Omissis

* * * * *

La parte acquirente si dichiara altresì edotta delle sanzioni previste dalla più volte citata convenzione per le violazioni e gli inadempimenti degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa.

* * * * *

La parte acquirente si dichiara a conoscenza del contenuto dell'articolo 12 del sopracitato atto di provenienza, del quale, tra l'altro, riporta quanto segue:

"Il Comune ha diritto di prelazione sugli immobili realizzati su terreno in diritto di superficie per ogni cessione succes-



siva alla prima.";

omissis

"Gli atti di vendita successivi alla data di prima assegnazione sono nulli, in mancanza della dichiarazione rilasciata dal Comune attestante la rinuncia ad esercitare tale diritto."

Si trascrive altresì letteralmente il seguente patto riportato nel sopracitato atto di provenienza:

"Con riferimento al contenuto della delibera della Giunta Regionale Lombarda n. V/49344 del 15 marzo 1994, concernente gli interventi effettuati nell'ambito dell'edilizia agevolata, viene evidenziato l'obbligo di non cedere o locare gli alloggi ricevuti in assegnazione derivante dall'art. 20 della Legge 17 febbraio 1992 n. 179/1992, e si evidenziano le sanzioni previste dall'art. 12 bis della Legge 1 novembre 1965 n. 1179."

* * * * *

Si omette la lettura dell'allegato per espressa dispensa avuta dalle parti.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura, ai comparenti che lo hanno approvato ed a conferma, con me Notaio, lo sottoscrivono alle ore 13.20 (tredici punto venti).

Il presente atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato da me Notaio, consta di tre fogli scritti per otto intere pagine e sin qui della nona.

