

Avv. [redacted]  
NOTAIO

1  
TRASCRIZIONE

Repertorio N. 43546

Raccolta N. 21644

COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA

Il ventinove ottobre duemiladue  
29/10/2002

In Melegnano e nel mio studio, via Marsala n. 3.  
avanti a me avv. [redacted] notaio in Melegnano, i-  
scritto al Collegio Notarile di Milano, previa concorde ri-  
nunzia delle parti, con il mio consenso, all'assistenza dei  
testimoni,

SONO PRESENTI

i signori:

[redacted] pensionato, nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] e residente a Peschiera Borromeo (MI), via Archimede n.  
15/1, codice fiscale: [redacted]

[redacted] impiegata, nata a [redacted] il [redacted]  
e residente a Peschiera Borromeo (MI), via Archimede n. 15/1,  
codice fiscale: [redacted]

[redacted], commerciante, nato a [redacted] il [redacted]  
[redacted] e residente a Peschiera Borromeo (MI), via Giovanni Pa-  
scoli n. 12, codice fiscale: [redacted]

Delle identità personali dei costituiti io notaio sono certo.  
Preliminarmente, ai sensi e per gli effetti della legge  
19.5.1975 n.151, le parti dichiarano:

Il signori [redacted] e [redacted] di essere coniu-  
gati tra loro in regime di comunione legale dei beni;  
il signor [redacted] di essere celibe.

PREMESSO

- che con atto a rogito per notaio [redacted] di Corbetta  
in data 26 luglio 1988, rep. n. 51988/5412, registrato ad  
Abbiategrasso il 2 agosto 1988 al n. 506, serie 1, e tra-  
scritto a Milano 2 in data 2 agosto 1988 ai nn. 63681/46276,  
tra la società [redacted] - società coop. edilizia a r. l."  
(dante causa dell'attuale parte venditrice), il Comune di Pe-  
schiera Borromeo ed il C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Mi-  
lanese per l'Edilizia Popolare é stata stipulata una conven-  
zione, ai sensi dell'art. 35, settimo comma, della legge  
22.10.1971 n. 865, con la quale il C.I.M.E.P. ha concesso  
alla predetta cooperativa il diritto di superficie sull'area  
posta in Comune di Peschiera Borromeo a parte del lotto PS/4,  
distinta nel N.C.T. del predetto Comune al mapp. 45 del fo-  
glio 21;

- che la durata della concessione é stata fissata in anni  
novanta avendo inizio il giorno stesso della stipula in data  
26 luglio 1988;

- che la concessione del diritto di superficie era sottoposta  
alla condizione sospensiva dell'acquisizione del terreno da  
parte del C.I.M.E.P., condizione verificatasi in virtù di at-  
to di transazione a rogito per notaio [redacted]  
in data 11.07.2002, rep. n. 50001/13244 trascritto a Milano 2



U 4 10/11/2002

117

137581  
79952

il 26.07.2002 ai nn. 98348/57438;

- che l'indicata società successivamente ha realizzato su detta area un complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto, avente accesso dalla via Archimede civici numeri 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 15/5, 15/6, 15/7, 15/8, 15/9, 15/10, costituito da tre corpi di fabbrica ad uso civili abitazioni, cantine ed autorimesse, composti rispettivamente:

- il primo di quattro palazzine denominate "Palazzina 1A" con accesso dal civico n. 15/1, "Palazzina 2B" con accesso dal civico n. 15/2, "Palazzina 3F" con accesso dal civico n. 15/3 e "Palazzina 4H" con accesso dal civico n. 15/4;

- il secondo di tre palazzine denominate "Palazzina 5E" con accesso dal civico n. 15/5, "Palazzina 6L" con accesso dal civico n. 15/6 e "Palazzina 7G" con accesso dal civico n. 15/7;

- il terzo di tre palazzine denominate "Palazzina 8I" con accesso dal civico n. 15/8, "Palazzina 9D" con accesso dal civico n.15/9 e "Palazzina 10C" con accesso dal civico n. 15/10;

- che in base a quanto previsto dalla citata convenzione gli edifici realizzati dalla società saranno di esclusiva proprietà della società medesima e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione, ma allo scadere di questa l'ente proprietario del suolo acquisterà automaticamente anche la proprietà sugli edifici ivi costruiti, senza dover corrispondere indennità alcuna;

- che nella sopra citata convenzione è stato previsto convenzionalmente un divieto di alienazione e di costituzione di diritti reali di godimento per un periodo di cinque anni dalla data della prima cessione; nonché la previsione di requisiti di carattere soggettivo in ordine agli acquirenti ed ai loro aventi causa, e di carattere oggettivo in ordine ai criteri per la determinazione del prezzo della prima vendita e delle successive alienazioni;

- che, essendo trascorsi oltre cinque anni dalla data di prima cessione, avvenuta in data 21 novembre 1991, non sussiste più alcun impedimento all'alienazione dei cespiti in oggetto;

- che l'acquirente signor [redacted] richiamate a cura di me notaio le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazione mendace ivi indicate, dichiara di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla convenzione sopra citata per l'acquisto di alloggi di edilizia economica e popolare;

- che il prezzo pattuito per la presente compravendita è stato determinato in conformità a quanto previsto dalla citata convenzione.

Precisato quanto innanzi



SI CONVIENE

quanto segue.

ARTICOLO 1 - CONSENSO ED IMMOBILE

I signori [redacted] e [redacted], ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente per l'intero,

VENDONO

al signor [redacted] che

ACQUISTA

la proprietà superficiaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 952, secondo comma, c.c., con la durata disciplinata dalla convenzione citata in premessa, delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in Comune di Peschiera Borromeo alla via Archimede, meglio descritto in premessa, e precisamente nella "Palazzina 1A", avente accesso dal civico numero 15/1:

A) - - - appartamento posto al piano secondo, composto di tre locali ed accessori, con annesso vano di cantina posto al piano seminterrato, di sua pertinenza esclusiva.

Il tutto è censito nel N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

foglio 21 - mappale 247 - subalterno 6 (sei) - via Archimede n. 15 - piano 2-S1 - categoria A/3 - classe 4 - vani 5,5 - R.C. euro 482,89.

Confini da nord verso est in senso orario:

dell'appartamento: unità al sub. 13; area comune per due lati; unità al sub. 7; vano scala comune e di nuovo unità al sub. 7;

della cantina: area comune; corridoio di accesso; cantina n. 7; autorimessa al sub. 44.

B) - - - vano autorimessa posto al piano seminterrato, censito nel N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

foglio 21 - mappale 247 - subalterno 47 (quarantasette) - via Archimede n. 15 - piano S1 - categoria C/6 - classe 3 - mq. 15 - R.C. euro 39,51.

Confini da nord verso est in senso orario:

autorimesse ai subb. 46, 49 e 48; dal quarto lato cortile comune di accesso.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le servitu' attive e passive, nonche' la quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali, così come determinati dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio che, con le annesse tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "D" all'atto per notaio [redacted] di Milano in data 20/11/1991, rep. n. 6775/2037 e dai titoli di provenienza, regolamento e titoli che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

In particolare, la parte acquirente si dichiara edotta di tutte le pattuizioni contenute nella convenzione citata in

o su  
le u-  
cesso  
15/4,  
corpi  
esse,  
  
a 1A"  
cesso  
co n.  
  
" con  
o dal  
co n.  
  
" con  
o dal  
co n.  
  
ne gli  
a pro-  
sa per  
questa  
te an-  
dover  
  
o con-  
uzione  
e anni  
di re-  
nti ed  
line al  
vendita  
  
lata di  
sussi-  
in og-  
  
a cura  
76 del  
atti e  
sere in  
enzione  
onomica  
  
é sta-  
citata

premessa, e precisamente prende atto che:  
gli alloggi ceduti dalla società non possono essere alienati a nessun titolo, nè su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima cessione.

Trascorsi i 5 (cinque) anni di cui al comma precedente la cessione degli alloggi e delle autorimesse potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi di edilizia economica e popolare. I trasferimenti in proprietà successivi al primo dovranno avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione sarà aggiunta una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio, secondo la seguente tabella:

- da 0 (zero) a 5 (cinque) anni 0% (zero per cento);
- da 5 (cinque) a 10 (dieci) anni fino al 5% (cinque per cento);
- da 10 (dieci) a 20 (venti) anni fino al 10% (dieci per cento);
- da 20 (venti) a 30 (trenta) anni fino al 20% (venti per cento);
- oltre i 30 (trenta) anni fino al 30% (trenta per cento).

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

ARTICOLO 3 - PREZZO

Il prezzo, determinato secondo i criteri fissati dalla convenzione citata in premessa, è stato convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi euro 55.000,00 (cinquantacinquemila virgola zero zero).

Esso è stato pagato prima d'ora dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia corrispondente quietanza di saldo.

ARTICOLO 4 - POSSESSO

Il possesso di quanto alienato, libero da persone e cose, passa fin da questo momento dalla parte alienante alla parte acquirente, che da oggi ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

ARTICOLO 5 - GARANZIE

La parte venditrice presta ogni più ampia garanzia per l'evizione sia totale che parziale dei cespiti in oggetto, ed in particolare garantisce la libertà dei medesimi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli di piano regolatore, servitù non apparenti, e diritti reali o personali che ne diminuiscano il pieno godimento o la libera disponibilità, nonché la mancanza di soggetti aventi diritto a prelazione legale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.





precisa, peraltro, la parte venditrice, che sui cespiti in oggetto gravano ancora, ma solo formalmente, le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Milano 2 il 24 luglio 1989 ai nn. 60669/11405;

- ipoteca iscritta a Milano 2 il 2 luglio 1991, ai nn. 53702/11447; entrambe a favore del [redacted] ed entrambe a garanzia di debiti estinti, ed entrambe già assentite di cancellazione in virtù di atto per notaio [redacted] di Milano in data odierna rep. n. 37573.

La parte venditrice precisa e garantisce, inoltre, che è stata corrisposta al dante causa del suolo su cui sorge il complesso immobiliare in oggetto la relativa indennità di esproprio. Si impegna, comunque, a farsi carico del pagamento di tutte le somme che dovessero essere liquidate in futuro a titolo di conguaglio, sollevando la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti precisano, però, che tutte le somme che dovessero essere rimborsate dal C.I.M.E.P. o da terzi, a qualsiasi titolo, in relazione a detta procedura di esproprio, andranno interamente a beneficio della parte venditrice.

Garantisce, inoltre, di essere al corrente nel pagamento di qualsiasi imposta e tassa e di qualunque onere condominiale, sia di ordinaria che di straordinaria amministrazione, deliberato o comunque dovuto, precisandosi che rimangono a carico della parte venditrice tutti gli oneri condominiali per opere di manutenzione eventualmente già deliberate, anche se i relativi lavori non sono stati ancora eseguiti.

Garantisce, infine, la piena conformità dell'immobile in oggetto alle norme di legge e di regolamento, alla disposizioni igienico-sanitarie, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella relativa concessione edilizia di cui in seguito al presente atto.

#### ARTICOLO 6 - PROVENIENZA

In ordine alla provenienza, la parte venditrice dichiara di essere divenuta proprietaria dell'unità immobiliare in oggetto in virtù di atto in autentica per notaio [redacted]

[redacted] di Milano in data 21 novembre 1991, rep. n. 6812/2071, registrato a Milano il 3 dicembre 1991 al n. 28834 e trascritto a Milano 2 il 4 dicembre 1991 ai nn. 92684/67437.

#### ARTICOLO 7 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

La parte venditrice rinunzia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'articolo 2817 c.c.

#### ARTICOLO 8 - NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 17 e 40, secondo comma, della legge 28.2.1985 n. 47, la parte venditrice dichiara che quanto alienato è stato realizzato in esecuzione ed in piena conformità delle concessioni edilizie pratica n. 1-188/88, prot. n. 8540, pratica n. 2-188/88, prot. n. 8540, pratica n. 3-188/88, prot. n. 8540 tutte in data 5 agosto

tenati  
irritto  
dalla  
te la  
re e-  
i per  
ce.  
no av-  
quota  
indici  
resi-  
rai ed  
entua-  
, se-  
ie per  
r cen-  
ti per  
)  
ie del  
a con-  
e non  
uemila  
e alla  
nza di  
cose,  
parte  
terà i  
l'evi-  
ed in  
rizioni  
latore,  
ne di-  
bilità,  
lazione

1988, nonchè della concessione edilizia per varianti n. 133 in data 6 novembre 1990, tutte rilasciate dal Sindaco del Comune di Peschiera Borromeo.

La stessa parte venditrice precisa e garantisce che successivamente all'edificazione non sono state effettuate opere richiedenti il preventivo rilascio, da parte della competente autorità comunale, di provvedimenti concessori, autorizzazioni o licenze, o, comunque, dichiarazioni di inizio lavori ai sensi dell'art. 4 della legge 4.12.1993 n. 493 e successive modifiche, nonchè ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19.11.1999 n. 22.

La parte venditrice mi presenta il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno su cui sorge il complesso condominiale in oggetto, rilasciato dal Comune di Peschiera Borromeo in data 28 ottobre 2002, prot. n. 23653, precisando all'uopo che dalla data del suo rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "A".

ARTICOLO 9 - D.L. 27.04.1990 n. 90

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 3, comma 13 ter, del decreto legge 27.04.1990, n. 90 convertito nella legge 26.06.1990, n. 165, la parte venditrice, richiamate a cura di me notaio le sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazione mendace ivi indicate, dichiara di avere regolarmente denunciato il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna sia scaduto il termine di presentazione.

ARTICOLO 10 - SPESE E DICHIARAZIONI FISCALI

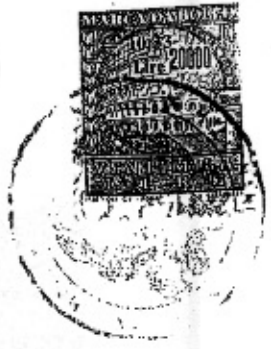
Le spese di questo atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è soggetto all'imposta di registro nella misura del 3%, alle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa, trattandosi di acquisto effettuato a norma dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131.

A tal fine la parte acquirente dichiara:

- di essere residente nel Comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del presente atto;
- di non essere titolare esclusivo o in comunione con il proprio coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione posta nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato con il presente atto;
- di non essere titolare, 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, anche dal pro-

7



COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

n. 133  
co del  
cessi-  
re ri-  
etente  
zazio-  
ori ai  
essive  
l.1999  
nazio-  
plessa  
schiera  
isando  
no in-  
Detto  
lettera  
er, del  
legge  
ura di  
D.P.R.  
di di-  
egolar-  
oggetto  
ti per  
presen-  
carico  
la mi-  
misura  
l'arti-  
D.P.R.  
mmobile  
il pro-  
abita-  
io del  
resente  
regime  
dei di-  
a pro-  
il pro-

prio coniuge, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione richiamate nel comma 1 lettera C) all'innanzi indicato articolo 1, nota II bis, della tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato. Del presente atto in parte scritto con sistema elettronico ed in parte scritto a mano da persona di mia fiducia e da me notato su fogli quattro per facciate tredici ho dato lettura alle parti che l'approvano.

Firmato:

[Redacted signature area]

Notaio Sigillo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

[Faded text, likely the main body of the urban planning certificate]

SI ATTESTA

[Faded text, likely the attestation or concluding part of the certificate]

[Handwritten signature or mark]



# COMUNE DI PESCHIERA BORROMEO

Provincia di Milano  
Via XXV aprile, 1 - CAP. 20068 Tel. 0251690.1



**Settore Urbanistica Edilizia  
e Insediamenti Produttivi  
Servizio Urbanistica, SIT, Catasto**

**N. 23653**

Addi, \_\_\_\_\_

**ALLEGATO "A"**  
all'atto n. 21044  
della raccolta.

Egr. Sig. \_\_\_\_\_

Via Giovanni Pascoli n. 12  
20068 PESCHIERA BORROMEO (MI)  
tel. 02.5062814

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

La richiesta prodotta dal Sig. Marco Meroni, in nome e per conto proprio, in data 17/10/2002, atti prot. n. 22823, relativa all'area identificata nel N.C.T. al seguente foglio: n. 21 mappale n. 45;

Le prescrizioni, urbanistiche del P.R.G. vigente (approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 6/31648 del 10/10/1997, modificato dall'Atto di rettificazione ex art. 4 L.R. 23/97 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30/04/1999 pubblicato per estratto su B.U.R.L. n. Serie inserzionisti- del 04/08/1999 e la Variante Semplificata ex art. 2 L.R. 23/97 Deliberazione Consiglio Comunale n. 53 del 09/10/2001 pubblicata per estratto su B.U.R.L. n. 51 -Serie inserzionisti- del 19/12/2001);

l'art. 18 della legge 28/02/1985 n. 47;

### SI ATTESTA

La particella sotto specificata ha la seguente destinazione urbanistica:

**FOLIO N. 21 - MAPPALE N. 45 LA PARTICELLA RICADE:  
PER QUANTO DEFINITO DAGLI AZZONAMENTI DEL P.R.G. VIGENTE, IN ZONA:  
"B2 RESIDENZIALE SATURA", REGOLATA DALL'ART. 27 DELLE N.T.A.;**

DISTINTI SALUTI

Servizio Urbanistica, SIT, Catasto  
Il Responsabile  
Arch. \_\_\_\_\_



Responsabile del procedimento e Istruttore della pratica: Arch. \_\_\_\_\_ (tel. 02.51690295)