

Repertorio n. 20.113

Raccolta n. 10.891

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto il giorno trenta del mese di giugno.
In Lonate Pozzolo nello studio sito in Via Cavour 14 .
Avanti a me Dottor Andrea Tosi, Notaio in Gallarate, iscritto
al Collegio Notarile di Milano,
sono comparsi i signori:

_____ , nata a _____ il _____
_____ O
_____ el
_____ 7
_____ a
_____ 1,
_____ le

Andrea Tosi Notaio
Gallarate Tel. 0331 776172

_____ di cittadinanza cilena, che dichiara
di ben conoscere la lingua italiana, munita di permesso di
soggiorno n. _____ sciato dalla Questura di Milano in
data _____ 2003

con scadenza al 4 novembre 2008.
Detti componenti, della cui identita' personale io Notaio
sono certo, mi chiedono di redigere il presente atto mediante
il quale convengono e stipulano quanto segue:

1) La signora _____ A con ogni garanzia di
legge,

_____ v e n d e _____ e
ai signori coniugi _____ e
_____ che accettano ed
acquistano in comunione legale la piena ed esclusiva
proprietà di quanto segue:

In **Comune di Vanzaghella (MI) Via Novara n.71**, in
fabbricato condominiale denominato "**ALBARINA**" edificato
sul mappale di Catasto Terreni n.10 del foglio 11, le
seguenti unita' immobiliari:

appartamento al terzo piano composto da quattro locali piu'
cucina, servizio, disimpegno e balconi nonche' autorimessa
al piano terra; il tutto individuato nei Registri Censuari di
detto comune come segue:

Catasto Fabbricati
- Foglio 11 (undici) via Novara n. 57
mappale 10 sub. 708, categoria A/3, classe 3, P. 3, vani 5,
rendita catastale Euro 335,70
mappale 10 sub. 709, categoria C/6, classe 4, P. T metri
quadrati 34, rendita catastale Euro 87,80

COERENZE da nord a nord in senso orario:
*dell'appartamento: altra unita' immobiliare, vano scala
comune, prospetto su cortile comune, prospetto su Via

Novara, indi di nuovo altra unita' immobiliare
*dell'autorimessa: altra unita' immobiliare, corridoio
comune di accesso, altra unita' immobiliare, cortile comune,
Via Novara, indi di nuovo altra unita' immobiliare
Salvo errori e come in fatto.

Alle unita' immobiliari sopra descritte segue e compete la
proporzionale quota di comproprietà pari a 1/6 (un sesto)
nell'area condominiale e nelle parti comuni dell'intero
edificio, tali per legge, destinazione e regolamento di
condominio di cui in seguito.

2) Il prezzo della presente compravendita viene
concordemente pattuito e determinato fra le parti in
complessivi **Euro 125.000,00 (centoventicinquemila/00)**
somma che parte venditrice dichiara di aver ricevuto e
ricevere dalla parte acquirente, cui rilascia ampia e finale
quietanza di pieno saldo e liberazione, con rinuncia
all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497 della Legge 23 dicembre
2005 n. 266, parte acquirente, in deroga alla disciplina di
cui all'art. 43 del DPR 27 aprile 1986 n. 131, chiede che la
base imponibile del presente atto, ai fini delle imposte di
registro, ipotecarie e catastali, sia costituita - anziché dal
prezzo pattuito o dal valore reale dell'immobile - dal valore
di esso quale risultante dalla cosiddetta "Valutazione
automatica" prevista dai commi 4 e 5 dell'art. 52 del
medesimo DPR, pari ad **Euro 49.200,00 (quaranta=
novemiladuecento/00)** così come determinato con
arrotondamento per eccesso in virtù del criterio di
valutazione suddetto.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22 del decreto legge n.223 del 4
luglio 2006 convertito in Legge n.248 del 4 agosto 2006 le
Parti, da me Notaio ammonite a' sensi degli artt. 3 e 76 DPR
445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false
o reticenti, dichiarano quanto segue:

a) il corrispettivo della compravendita come pattuito e
determinato in atto e' stato e viene pagato come segue:—

*quanto a Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) in data 26
marzo 2008 mediante vaglia postale riferimento n. 038588-
0001-03-260308 emesso dalle Poste Italiane Ufficio di
Lucernate di Rho a favore della venditrice

*quanto a Euro 123.500,00 (centoventitremilacinque=
cento/00) mediante n.2 (due) assegni circolari non
trasferibili, quali risultano dalla copia fotostatica composta
da un unico foglio che, sottoscritta dai comparenti e da me
Notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

Parte acquirente dichiara e riconosce che le somme
occorrenti al pagamento del saldo-prezzo provengono da
mutuo ipotecario contestualmente contratto, il cui residuo
ammontare viene pure utilizzato per finanziare il presente
acquisto essendo le somme erogate destinate anche al

pagamento delle imposte nonche' degli oneri e spese connessi a tale acquisto ed al relativo mutuo sopra citato e destinate anche a copertura di quanto gia' pagato a titolo di acconto trattandosi di anticipazioni da restituire o comunque di esposizioni da ripianare; ed altresì per far fronte ad esigenze finanziarie diverse ma comunque collegate e conseguenti all'acquisto medesimo ed in ogni caso connesse all'utilizzo a fini abitativi propri e personali dell'immobile acquistato; —

b) i contraenti per la conclusione del presente contratto si sono avvalsi dell'opera di mediazione dell'agenzia immobiliare :

con sede in _____ a
IVA e numero iscrizione nel Registro Imprese di Milano _____
_____ numero di iscrizione nel R.E.A. di Milano _____
_____ per conto della quale ha operato il legale
rappresentante signor _____ to
Arsizio (VA) il giorno _____

_____ iscritto al Ruolo Agenti Affari Mediazione di
Milano al n _____

c) la spesa sostenuta dalla parte venditrice ammonta a Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) oltre IVA e viene pagata in data odierna mediante assegno bancario non trasferibile n. 3119371276-08 di Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) comprensivo dell'IVA, tratto su c/c 6152296071/75 in essere presso Intesa SanPaolo (gia' Banca Intesa) filiale di Castano Primo a favore della predetta agenzia _____

d) la spesa sostenuta dalla parte acquirente ammonta a Euro 3.750,00 (tremilasettecentocinquanta/00) oltre IVA e viene pagata in data odierna mediante assegno bancario non trasferibile n. 3500493841-00 di Euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) comprensivo dell' IVA tratto su c/c 41309432 in essere presso Unicredit Banca filiale di Castano Primo a favore della predetta agenzia. _____

3) Quanto in contratto viene ceduto ed acquistato a corpo, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitu' attive e passive di qualsiasi specie, con trasferimento immediato a parte acquirente di possesso e godimento e corrispondente carico alla medesima dei dipendenti pesi, spese ed oneri anche fiscali. In particolare parte acquirente si dichiara edotta di quanto contenuto nell'atto in data 11 giugno 1971 n. 7750 repertorio in autentica Notaio Francesco Novara, registrato a Busto Arsizio il 17 giugno 1971 al n. 19752 vol. 264 mod.2 e trascritto a Milano 2 il 19 giugno 1971 ai nn. 41235/32972 e precisamente che il fabbricato di cui fanno parte le unita' immobiliari oggetto del presente atto e' gravato di servitu' di fognatura, gasdotto, acquedotto, nonche' di luci, vedute e sporto di gronda a favore del limitrofo fabbricato edificato

sul mappale 11 del foglio 11.

Parte acquirente dichiara di aver visionato prima d'ora l'immobile oggetto del presente contratto, di conoscerne le caratteristiche e di averlo trovato conforme ed idoneo alle proprie esigenze nello stato di fatto in cui si trova attualmente

4) Parte acquirente dichiara di accettare e rispettare il regolamento di condominio vigente che disciplina l'intero stabile.

5) Parte venditrice dichiara che quanto oggi alienato le è pervenuto per successione legittima del signor _____, apertasi a Magnago il 28 febbraio 2005 e registrata a Magenta il 5 gennaio 2006 giusta den. 10 vol. 527 e per successivo atto di donazione e divisione in data 18 dicembre 2006 n. 114648/12734 repertorio a rogito Notaio Rodolfo Brezzi, registrato a Gallarate l'11 gennaio 2007 al n. 119 serie 1 T e trascritto a Milano 2 il 13 gennaio 2007 ai nn. 6328/3373 e 6329/3374 .

Parte venditrice garantisce pertanto il diritto che aliena, gli immobili che lo concernono e la loro piena libertà da pesi, gravami, arretrati d'imposte e di spese condominiali, diritti di terzi, locazioni e prelazioni, nonché da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche, per cui sarà tenuta per ogni e qualsiasi caso di evizione e molestia come per legge.

6) Spese e tasse di questo atto e sue consequenziali, a carico di parte acquirente non parente in linea retta né coniuge di parte venditrice.

Le parti fanno constare di essere precedentemente addivenute in data 12 aprile 2008 alla stipula di un contratto preliminare di compravendita relativo agli immobili oggetto del presente atto, registrato a Busto Arsizio il 15 aprile 2008 al n. 1516 serie 3, dandosi atto altresì che l'imposta assolta in tale occasione ammonta ad Euro 7,50 (sette/50) e quindi chiedono di imputare detta somma all'imposta principale dovuta per la registrazione del presente contratto definitivo.

7) Ai sensi e per gli effetti della Legge 19 maggio 1975 n.151 regolante il regime patrimoniale della famiglia, la venditrice dichiara di essere legalmente separata e gli acquirenti dichiarano di essere coniugati e di versare in regime di comunione legale.

8) Ai sensi del Testo Unico dell' Edilizia (D.P.R. 380/2001 modificato con D.Lgv. 301/2002 - L. 47/1985 e successive modifiche) parte alienante attesta che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto è stata realizzata in virtù di nullaosta rilasciato dal Comune di Vanzaghello in data 29 agosto 1968, protocollo n. 166/1968 e successiva variante rilasciata in data 28 luglio 1970, che l'abitabilità è stata rilasciata con decorrenza dal 18 marzo 1971 e che non sono intervenute

altre modifiche della consistenza o della destinazione ne' sono state realizzate opere od interventi per i quali sarebbero state necessarie preventive autorizzazioni o concessioni; e che per gli immobili oggetto di questo atto non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori da parte della Pubblica Amministrazione ne' si sono verificate le condizioni od i presupposti per una loro futura emanazione.-

9) Parte venditrice, da me Notaio ammonita a' sensi degli artt. 3 e 76 DPR 445/2000 sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara che in relazione al disposto dell'art.6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonchè della D.G.R. 8/2007 della Regione Lombardia, **non** sussiste ancora l'obbligo di dotare l'intero fabbricato (e le singole unita' immobiliari oggetto del presente atto) dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art.11 di detto decreto legislativo, in quanto:

- l'immobile in contratto e' una porzione di fabbricato e quindi non costituisce un intero edificio;

- il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in contratto e' stato costruito prima dell'8 ottobre 2005;

- non sono state eseguite successivamente a tale data opere che hanno comportato interventi di demolizione, ricostruzione o ristrutturazione ne' modifica alcuna dell'involucro o della sagoma e neppure aumento dei volumi o delle superfici dell'edificio

- non sono stati eseguiti nell'immobile in questione interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura;

- non e' stato sottoscritto, per l'edificio di cui fanno parte le unita' compravendute, alcun contratto di appalto per la gestione riscadamento avente i contenuti previsti per essere connotato come "Contratto Servizio Energia" ai sensi dell'art.1 comma 1 del D.P.R. 412/93

10) Parte alienante precisa, e parte acquirente prende atto, che gli impianti posti a servizio delle unita' immobiliari compravendute potrebbero non essere conformi alla normativa applicabile in materia di sicurezza; parte acquirente esonera pertanto parte alienante dal prestare la garanzia di conformita'.

A tal proposito le parti contraenti riconoscono che il trasferimento dei beni oggetto del presente atto ed il prezzo pattuito e sopra indicato sono stati convenuti in base all'attuale stato di fatto degli impianti, che parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

Le parti di comune accordo rinunciano espressamente all'allegazione della dichiarazione di conformita' ovvero della dichiarazione di rispondenza prevista in sua

sostituzione.

11) A' sensi dell'art. 3- secondo comma della Legge 31.12.91 n.415, le parti chiedono l'applicazione delle disposizioni agevolative di cui ai commi da 1 a 5 dell'art.2 del D.L.7.2.1985 n.12, convertito con modificazioni dalla legge 5.4.1985 n.118, così come modificate dall'art. 5/bis del D.L. 29.10.1986 n. 708 convertito con modificazioni dalla legge 23.12.1986 n.899, e di cui alla nota II bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al T.U. Imposta di Registro D.P.R. 26.4.1986 n.131 introdotta con D.L. 22.5.1993 n.155 convertito con legge 19.7.1993 n.243 e modificata dall'art.3 comma n. 131 della legge 28.12.1995 n.549,e dall'art. 7 della legge 23.12.1999 n. 488, e cioè la tassazione nella misura del 3% per l'imposta di registro e fissa per le imposte ipotecarie e catastali, trattandosi di vendita di fabbricato non di lusso a' sensi dell'art.13 della legge 2.7.1949 n.408 e successive modificazioni ubicato nel comune ove la parte acquirente dichiara di voler stabilire la propria residenza entro diciotto mesi dal presente atto e realizzata fra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte, o professione.

In particolare per l'applicazione della predetta normativa, la parte acquirente dichiara:

a) di non essere titolare esclusivo, od in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio nel comune ove e' situato l'immobile acquistato;

b) 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 da essa stessa o dal coniuge con le agevolazioni previste dall'art. 3 comma n.131 della legge 28.12.1995 n.549 ovvero di cui all' articolo 1 della legge 22.4.1982 n.168 e dall'art.2 del D.L.7.2.1985 n.12 convertito con modificazioni nella legge 5.4.1985 n.118, nonché di quelle previste dall'art.3, comma 2 della legge 31.12.1991 n. 415, dall'art.5, commi 2 e 3, dei decreti-legge 21.1.1992, n.14, 20 marzo 1992, n.237, e 20.5.1992 n.293, dall'art.2, commi 2 e 3, del decreto legge 24.7.1992, n.348, dall'art.1, commi 2 e 3, del decreto legge 24.9.1992, n.388; dall'art.1, commi 2 e 3 del decreto legge 24.11.1992, n.455 e dall'art. 1 comma 2 del decreto legge 23.1.1993 n.16, quest'ultimo convertito nella legge 24.3.1993 n.75, art.16 D.L. 22.5.1993 n.155 nel testo convertito con legge 19.7.1993 n.243;

c) di voler stabilire la propria residenza nel Comune ove e' situato l'immobile acquistato entro diciotto mesi dal presente atto di acquisto;

d) di intervenire al presente atto quale persona fisica che non agisce nell'esercizio di impresa, arte e/o professione .—

Di questo atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore sedici e minuti trentacinque, omessa la lettura dell'allegato per concorde dispensa avutane dalle parti. _____

Scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia direzione questo atto consta di quattro fogli di cui occupa intere dodici facciate e fin qui della tredicesima. _____

IN ORIGINALE FIRMATO: _____

Registrato a Gallarate in data 8 luglio 2008 al n. 4689
S.1T
Trascritto a Milano 2 in data 9 luglio 2008 ai nn.
89751/50311