

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Firmato digitalmente da  
**LUIGI D'ALESSANDRO**

NUMERO 20.625 DEL REPERTORIO  
NUMERO 13.434 DELLA RACCOLTA

COMPRAVENDITE  
(ART. 7 LEGGE N. 448 DELL'ANNO 1998)  
REPUBBLICA ITALIANA

REGISTRATO A:  
ROMA III  
IL 05/11/2007  
N. 38540  
SERIE 1T  
EURO

L'anno duemilasette,  
il giorno venticinque  
del mese di ottobre,

in Civitavecchia, Largo Cavour n. 14.

Davanti a me dottor LUIGI D'ALESSANDRO, Notaio in Roma,  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma,  
Velletri e Civitavecchia.

SONO PRESENTI:

BENNI ALBERTO, pensionato, nato a Civitavecchia il 16  
giugno 1941, residente in Civitavecchia, Via Paolo Antonini  
n. 21, il quale dichiara di essere coniugato in regime di  
comunione legale dei beni;

BENNI RICCARDO, commesso, nato a Civitavecchia il 25 giugno  
1975, residente in Civitavecchia, Via Paolo Antonini n. 21,  
il quale dichiara di essere celibe, in appresso "parte  
venditrice";

BOGGIA GAETANO, impiegato, nato a Melito di Napoli il 23  
giugno 1966;

PASSERINI NADIA, pensionata, nata a Civitavecchia il 3  
settembre 1965, ambedue residenti in Melito di Napoli,  
Via Roma n. 424, i quali dichiarano di essere coniugati in  
regime di separazione dei beni, in appresso "parte acquirente".

Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo,  
convengono e stipulano quanto segue.

La parte venditrice, con ogni garanzia di legge, vende alla  
parte acquirente che accetta ed acquista, in Comune di  
Civitavecchia, Via Paolo Antonini n. 21 e precisamente:

di proprietà di Benni Riccardo:

appartamento posto al piano primo (catastalmente piano terra),  
distinto con il numero interno 2 (due), composto da quattro vani  
catastali, confinante con cortile condominiale, vano scale, detta  
Via, salvo altri;

di proprietà di Benni Alberto:

box auto sito al piano terra di circa mq. 11 (metri quadrati  
undici), confinante con area comune da tutti i lati.

Quanto in oggetto è distinto in Catasto come segue:

foglio 20, particella 530, subalterno 2 e particella 1291 (tra loro  
graffate), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 4, vani 4,  
rendita catastale Euro 299,55;

foglio 20, particella 1212, zona censuaria 2, categoria C/6,  
classe 7, consistenza mq. 11, superficie catastale mq. 12,  
rendita catastale Euro 97,71.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA**  
 PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)  
 tel.0766/830104 - - cell.340/8274010  
 e.mail: Geom.fbinaccioni@fiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it  
 C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565

Le vendite vengono fatte ed accettate a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto si trova, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti anche condominiali, usi, servitù, nulla escluso od eccettuato, così come pervenuto alla parte venditrice per giusti e legittimi titoli.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza delle conseguenze relative alla vendita di appartamento acquistato con le agevolazioni fiscali della prima casa, prima del decorso del quinquennio e mi dispensa da qualunque responsabilità al riguardo.

La parte venditrice garantisce la buona e piena proprietà di quanto compravenduto e la sua libertà da pesi, oneri, vincoli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto segue gravante sull'appartamento in oggetto:

- ipoteca iscritta in data 17 gennaio 2003 al n. 53 di formalità, a favore della Unicredit Banca S.p.A., relativa a debito estinto ed in corso di cancellazione a cura di detta Banca, secondo le procedure previste dalla legge n. 40 del 02 aprile 2007;
- ipoteca iscritta in data 28 settembre 2005 al n. 2627 di formalità, a favore della Banca Toscana S.p.A., che la parte venditrice si obbliga ad estinguere nel più breve tempo possibile e la cui cancellazione sarà a cura di detta Banca secondo le procedure previste dalla Legge n. 40 del 2 aprile 2007.

I prezzi delle presenti compravendite sono convenuti nella somma complessiva di Euro 185.000 (centoottantacinquemila) di cui Euro 173.700 (centosettantatremila settecento) per l'immobile venduto dal signor Benni Riccardo ed Euro 11.300 (undicimila trecento) per l'immobile venduto dal signor Benni Alberto che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto con le modalità di cui in appresso dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale e con esonero per il competente Conservatore dell'Agenzia del Territorio - Reparto II - Ufficio di Pubblicità Immobiliare da responsabilità al riguardo.

La parte venditrice, edotta sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara:

il signor Benni Riccardo che l'appartamento da lui venduto è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967;

il signor Benni Alberto che il box da lui venduto è stato edificato in assenza di concessione edilizia, che è stata presentata domanda di sanatoria presso il Comune di Civitavecchia in data 10 dicembre 2004 protocollo 36934 e che sono stati pagati l'oblazione di Euro 489,60 (quattrocen-

toottantanove virgola sessanta) con conto corrente n. 150 effettuato presso l'Ufficio Postale n. 55/876 e gli oneri concessori di Euro 336,61 (trecentotrentasei virgola sessantuno) con conto corrente n. 149 effettuato presso l'Ufficio Postale n. 55/876, nonchè l'eccedenza del 10% (dieci per cento) dell'oblazione pari ad Euro 48,96 (quarantotto virgola novantasei) con conto corrente n. 148 effettuato presso l'Ufficio Postale n. 55/876, precisandosi che tutti i detti versamenti sono stati effettuati in data 9 dicembre 2004.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Il materiale possesso di quanto in oggetto verrà attribuito alla parte acquirente in data 15 dicembre 2007.

La parte acquirente dichiara di aver visitato quanto oggetto del presente atto, di averlo trovato di proprio gradimento e di rinunciare a qualsiasi riserva od eccezione.

Le parti dichiarano che tra di loro non corrono vincoli di parentela in linea retta né di coniugio.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente, la quale chiede l'applicazione delle agevolazioni tributarie, in materia di "acquisto di prima casa", previste dalle vigenti disposizioni di legge, trattandosi di trasferimenti eseguiti ai sensi delle predette disposizioni di legge.

Le parti contraenti dichiarano, al riguardo, che quanto compravenduto è destinato ad abitazione non di lusso secondo i criteri del D.M. 2 agosto 1969.

La parte acquirente dichiara sotto la sua personale responsabilità:

- che intende stabilire la residenza nel Comune ove è ubicato quanto in oggetto entro diciotto mesi da oggi;
- di non essere titolare esclusiva o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato quanto in oggetto;
- 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 dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni disposte dalla attuale normativa in materia di prima casa e delle altre analoghe norme richiamate nella lettera C) della nota II bis all'art. 1 tariffa - parte I D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;
- di essere edotta circa le sanzioni previste dalla vigente normativa in caso di cessione di quanto in oggetto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna.

**STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA**  
 PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)  
 tel.0766/830104 - - cell.340/8274010  
 e.mail: Geom.fbinaccioni@tiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it  
 C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva 01467500565

La parte acquirente invoca l'applicazione, ai fini della tassazione del presente atto, dell'art. 7 della Legge 448/98 fino alla concorrenza di Euro 1.625 (milleseicentotrentacinque) ed a tal fine dichiara di aver usufruito delle "agevolazioni della prima casa" con atto a rogito del notaio Antonio Pugliese di Civitavecchia in data 3 maggio 2004, repertorio n. 41.594/19.718, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Civitavecchia il 4 maggio 2004 al n. 13895 Serie 1T, per l'acquisto di quanto rivenduto con atto a rogito del notaio Claudio Gallucci di Roma in data 23 marzo 2007, repertorio n. 23.914/12.547, registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 1 il 26 marzo 2007 al n. 7021 Serie 1T.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art. 1 comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte acquirente, dato atto che le presenti cessioni intervengono tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali ed hanno per oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'articolo 52, commi quarto e quinto, del D.P.R. 131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) indipendentemente dai corrispettivi pattuiti e quali sopra riportati.

Detti valori, sulla base della rendite catastale attribuita a quanto in oggetto, risultano ammontare a complessivi Euro 45.900 (quarantacinquemila novecento) di cui Euro 34.600 (trentaquattromila seicento) per l'appartamento ed Euro 11.300 (undicimila trecento) per il box.

Le parti di questo atto consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi della legge vigente; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

I comparenti ammoniti da me notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni false o reticenti ex lege 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano:

- che i corrispettivi di cui sopra sono stati pagati come segue:

\* per Euro 30.000 (trentamila) a mezzo di numero due assegni bancari n. 3156354343 di Euro 2.500 (duemila cinquecento) e n. 3156354348 di Euro 27.500 (ventisetteemila cinquecento) tratti sul conto corrente in essere presso l'Unicredit Banca S.p.A. - filiale di Civitavecchia;

\* per Euro 155.000 (centocinquantacinquemila) a mezzo di ordini di bonifici conferiti all'Unicredit Banca SpA - filiale di Civitavecchia sui conti correnti in essere

**STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA**  
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)  
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010  
e.mail: Geom.fbinaccioni@fiscali.it - PEC:fiorellabinaccioni@pec.it  
C.F. : BNCFLL73E45D024V - P.Iva - 01467500565

presso la filiale della Unicredit Banca SpA avente ABI 2008 e CAB 39040, cui andrà detratto l'importo necessario per estinguere il mutuo garantito dall'ultima ipoteca sopra citata;

- che si sono avvalsi della mediazione della società "IMMOBILIARE CIVITAVECCHIA S.r.l." con sede in Civitavecchia, Viale G. Baccelli n. 5, partita IVA n. 07187771006, R.E.A. di Roma n. 1016664, iscritta al Ruolo delle Società di Roma al n. 7975-1, il cui legale rappresentante è il signor Mancin Fabio, nato a Civitavecchia il 19 febbraio 1981, codice fiscale MNC FBA 81B19 C773M, iscritto al Ruolo dei Mediatori di Roma al n. 8253-1 e di aver pagato per la mediazione la parte venditrice Euro zero e la parte acquirente Euro 3.840 (tremila ottocentoquaranta) IVA compresa, complessive per le due vendite a mezzo di numero un assegno bancario n. 3156354357-00 tratto sul conto corrente in essere presso l'Unicredit Banca S.p.A. - filiale di Civitavecchia.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, da me letto ai componenti che lo approvano.

Consta di tre fogli, in parte dattiloscritti da persona di mia fiducia ed in parte scritti di mio pugno.

Occupava nove facciate e quanto sin qui della decima.

Sottoscritto alle ore quattordici e minuti venti.

FIRMATO IN ORIGINALE

NADIA PASSERINI

GAETANO BOGGIA

BENNI RICCARDO

BENNI ALBERTO

LUIGI D'ALESSANDRO NOTAIO (Segue Sigillo Notarile)

**STUDIO TECNICO BINACCIONI FIORELLA**  
PIAZZA VECCHIO BORGO N.5, 01014 MONTALTO DI CASTRO (VT)  
tel.0766/830104 - - cell.340/8274010  
e.mail: [Geom.fbinaccioni@tiscali.it](mailto:Geom.fbinaccioni@tiscali.it) - PEC:[fiorellabinaccioni@pec.it](mailto:fiorellabinaccioni@pec.it)  
C.F. : BNCFL73E45D024V - P.Iva - 01467500565



Copia su supporto informatico conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, conservato nei miei rogiti, ai sensi dell'art. 22 CAD e dell'art 68 ter L.N., firmato come per legge che si rilascia per gli usi consentiti.

Roma Via della Camilluccia n. 270 li, 10 dicembre 2024.

