

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciannove del mese di novembre, nel Comune di Santa Margherita Ligure (GE) nel mio studio in Corso Giacomo Matteotti al civico numero 7 interno 27. Avanti a me dottor Pierpaolo Verde, Notaio in Santa Margherita Ligure (GE), iscritto al Ruolo Notarile dei Distretti Notarili Riuniti di Genova e Chiavari,

sono presenti i signori

quale parte venditrice: -

Quale parte acquirente: -

Dette componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale dichiarano, convengono e stipulano quanto segue:

**Articolo uno** - I

dere e vendere, come cede e vende, al :

, il quale accetta ed acquista, il diritto della piena proprietà sulla seguente unità immobiliare ubicata nel Co-



mune di Genova in Salita San Gerolamo al civico numero 5 (cin-

que) e precisamente: = immobile adibito ad uso civile abita-

zione, posto al piano sottotetto segnato con il numero di in-

terno sei della scala B, della consistenza di 3 vani catasta-

li, confinante con vano scala e con muri perimetrali da tre

lati, salvo altri migliori e più precisi confini come in fatto

e senza pregiudizio. Detto immobile, risulta censito al Nuovo

Catasto Edilizio Urbano del Comune di Genova (GE) come segue:

Sezione Urbana **GEA**, foglio **94 (novantaquattro)**, mappale **380**

**(trecentoottanta)** subalterno **19 (diciannove)** zona censuaria

1, categoria A/5, classe 6, consistenza di 3 vani catastali,

Rendita Catastale di Euro 247,90 (duecentoquarantasette virgo-

la novanta).

**Articolo due** = Quanto in oggetto viene rispettivamente ceduto

ed acquistato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e

di diritto in cui trovasi attualmente, con tutti gli annessi e

connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni, azioni, ragioni,

diritti, usi, servitù, attive e passive, esistenti ed aventi

ragione legale di esistere, nonché sulle parti e servizi comu-

ni dell'intero fabbricato a norma di legge e del regolamento

di condominio che la parte acquirente dichiara di ben conosce-

re ed accettare obbligandosi per sé suoi eredi e/o aventi cau-

sa a qualsiasi titolo ad osservarlo ed a farlo rispettare. Di-

chiara e garantisce la parte venditrice, la legittima prove-

nienza di quanto con il presente atto trasferito per averlo

acquistato in forza di atto a rogito Notaio Pietro Dogliotti di Genova, in data 7 febbraio 2005, rep. n. 28210, registrato a Genova in data 9 febbraio 2005 al n. 911 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova in data 10 febbraio 2005 ai numeri 6020/3615 di formalità. Si precisa che per l'ulteriore provenienza si fa riferimento all'atto a rogito Notaio Piermaurizio Priori di Genova, in data 27 luglio 1994 rep. n. 26320, registrato a Genova il 2 agosto 1994 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Genova lo stesso mese al Registro Particolare numero 13898. Provenienze entrambe alle quali le parti fanno pieno ed espresso riferimento specie per quanto riguarda, patti, riserve o condizioni, anteriori provenienze in essa contenute o dichiarate e tutte ben note alle parti stesse e

che qui si intendono integralmente riportate e trascritte.

**Articolo tre** - Il prezzo complessivo della presente compravendita viene dalle parti, di comune accordo, convenuto e dichiarato nella somma di Euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero). La parte venditrice prende atto che, ai fini del pagamento della suddetta somma, la parte compratrice utilizzerà parte del netto ricavo della somma da erogarsi alla medesima parte compratrice da parte della Banca Carige S.p.A. a seguito di stipulazione di contratto di mutuo per un importo di

euro 180.000,00 (centottantamila virgola zero zero) da effettuarsi in data odierna e con atto immediatamente successivo al



presente, con contestuale concessione di ipoteca sopra quanto

forma oggetto della presente compravendita unitamente ad altro

cespite già di proprietà dell'odierna parte acquirente.

Dell'intero prezzo ricevuto, la parte venditrice rilascia alla

parte acquirente ampia e definitiva quietanza liberatoria di

saldo, con rinuncia espressa all'ipoteca legale e con esonero

per il competente Signor Conservatore dei Registri Immobiliari

da ogni responsabilità al riguardo. Nessuna delle parti ha do-

mandato il deposito del prezzo presso di me ai sensi della

legge 147/13, come modificata dalla normativa ex legge

124/2017.

**Articolo quattro** - La parte venditrice garantisce la piena e

legittima proprietà e disponibilità di quanto trasferito con

il presente atto e che esso è libero e franco da pesi, vinco-

li, ipoteche, privilegi fiscali, iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli, diritti di prelazione spettanti a terzi e da

passività e oneri di qualsiasi natura, obbligandosi sin d'ora

a sollevare la parte acquirente da qualsiasi onere o spesa per

i casi di evizione, molestia o turbativa di possesso.

**Articolo cinque** - Il possesso ed il materiale godimento di

quanto in oggetto verrà trasferito dalla parte venditrice alla

parte acquirente dalla data odierna e decorreranno da oggi gli

effetti attivi e passivi dipendenti dal presente atto, restan-

do tuttavia a carico della parte venditrice tutti gli eventua-

li oneri gravanti anteriori alla data odierna anche se non ac-





certati, accertabili o liquidati. La parte venditrice dichiara

di essere in regola con il pagamento di tutte le spese condo-

miniali e di gestione relative al complesso immobiliare di cui

l'unità in contratto è parte. In particolare, la parte vendi-

trice garantisce la parte acquirente di farsi carico di ogni

spesa condominiale (diversa da quelle di ordinaria gestione

dovute posteriormente alla data dell'effettiva consegna mate-

riale degli immobili in oggetto) che sia stata deliberata an-

teriormente alla data odierna e ciò anche se si tratti di spe-

se relative ad opere od interventi ancora da eseguire; la par-

te venditrice garantisce altresì alla parte acquirente di far-

si carico anche di qualsiasi onere in futuro derivasse al con-

dominio a causa di pretese avanzate da terzi a qualsiasi tito-

lo per fatti verificatisi o atti formati anteriormente al tra-

sferimento della proprietà di quanto in contratto. La parte

acquirente, ferma restando la garanzia prestata dalla parte

venditrice, si dichiara edotta della propria responsabilità

solidale per i predetti contributi, in relazione all'anno in

corso ed a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att.

del Codice civile. La parte venditrice provvederà altresì alla

comunicazione, all'amministratore del condominio di cui è par-

te l'unità immobiliare in contratto, della cessione di immobi-

le effettuata con il presente atto, ai fini di cui al comma 5

del medesimo art. 63 disp. att.

**Articolo sei** - La parte venditrice, ai sensi del D.P.R.



445/2000 e del D.L. 443/2000 articoli 46 e 47 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di dichiarazioni amministrative), consapevole delle sanzioni anche penali comminate dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia, nell'ipotesi di rilascio di dichiarazioni mendaci, formulazione di atti falsi ovvero di loro uso nei casi previsti dal Testo Unico, a conoscenza dell'art. 10 della L. 675/96, dichiara

ai sensi della L. 47/85 che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata anteriormente al primo settembre 1967; dichiara altresì che quanto in oggetto è stato ristrutturato in base a DIA n. 3697 del 14 luglio 2005. La parte venditrice dichiara inoltre, ai fini di cui all'articolo 41 della Legge 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto a sua conoscenza: - che in relazione alla porzione di

fabbricato oggetto del presente atto non sono intervenuti i provvedimenti sanzionatori citati nel predetto articolo riguardanti opere abusive; - che comunque non sono state realizzate opere o modifiche in assenza delle necessarie concessioni o autorizzazioni; - che i dati urbanistici come sopra dichiarati sono veritieri e corrispondenti all'esatta situazione urbanistica di fatto dell'immobile in oggetto.

**Articolo sette** - Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 numero 151, i componenti dichiarano: - ]

di essere coniugata in regime patrimoniale della separazione dei beni;

di essere coniugato in regime patrimoniale della separa-

zione dei beni.

**Articolo otto** - Ai fini fiscali, in deroga alla disciplina di cui all'articolo 43 del D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131, ai sensi dell'articolo uno, comma 497° della legge 23 dicembre 2005 numero 266, la parte acquirente, agendo quale persona fi-

sica non esercente attività commerciali, artistiche o profes-

sionali, acquistando diritti su immobili ad uso abitativo, chiede di assolvere le imposte di registro, ipotecaria e cata-

stale, indipendentemente dal corrispettivo indicato nell'atto ma sulla base imponibile costituita dal valore dei diritti su quanto in oggetto determinato ai sensi dell'articolo 52 commi 4 e 5 del citato D.P.R. numero 131/86, e quindi sul valore cata-

stale rivalutato dei diritti di quanto in oggetto pari ad euro 31.236,00 (trentunomiladuecentotrentasei virgola zero zero).

**Articolo nove** - Le parti dichiarano di essere state edotte da me Notaio sugli obblighi derivanti dalla normativa vigente in materia di Certificazione Energetica quale prevista dalla Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia alla quale è stata data attuazione mediante il D.Lgs.19

agosto 2005, n.192 e successive modifiche di cui al D. Lgs 29 dicembre 2006 n. 311, seguito dalla Legge Regionale della Regione Liguria del 29 maggio 2007 n.22, recante "Norme in materia di certificazione energetica degli edifici" a sua volta



attuata mediante Regolamento Regionale della Regione Liguria



22 gennaio 2009, n.1, il tutto modificato dall'art. 13 del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 e dalla Legge Regionale 23/2012. In particolare, la parte venditrice dichiara di essere a conoscenza dell'obbligo di dotazione a sue cura e spese dell'Attestato di Prestazione Energetica relativamente a quan-



to oggetto del presente atto trasferito e dichiara che ha consegnato in data odierna alla parte acquirente, che ne accusa



ricevuta, la relativa documentazione in originale, ed in particolare l'Attestato di Certificazione Energetica numero 30217



rilasciato il giorno 24 luglio 2017 e valido a tutto il giorno 24 luglio 2027 redatto da Selis Enrico Certificatore Regione Liguria numero 1484 attestato che, ai sensi del D.L. 63/2013



convertito con modificazioni nella Legge 90/2013, previa sottoscrizione effettuata dalle parti e da me Notaio, viene allegato in originale al presente atto sotto la lettera "A" per



formarne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura da me Notaio per espressa dispensa ricevutane dai componenti.



La parte acquirente, ai sensi del Decreto-Legge 23 dicembre 2013, n. 145, dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla at-



testazione della prestazione energetica dell'immobile stesso.



**Articolo dieci** - In conformità all'articolo 35, comma 22°, del Decreto Legge 4 luglio 2006 numero 223, convertito in legge numero 248 del 4 agosto 2006, nonché in conformità di quanto



previsto dall'articolo 1, comma 48° della legge 27 dicembre

2006 numero 296, le parti contraenti, previo richiamo da me

Notaio effettuato sulle responsabilità penali cui possono es-

sere soggette in caso di dichiarazione false o mendaci, ai

sensi degli articoli 38, 45, 46 e 76 del D.P.R. 28 dicembre

2000 numero 445, dichiarano che il corrispettivo della compra-

vendita è stato pagato mediante strumenti di pagamento consen-

titi dalla legge la cui copia fotostatica, previa sottoscri-

zione effettuate dai componenti e da me Notaio, viene alle-

gata al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte

integrante e sostanziale, omessa la lettura da me Notaio per

espressa dispensa ricevuta dai componenti; - per la conclu-

sione della presente compravendita, entrambe le parti dichia-

rano di non essersi avvalse dell'intervento di alcuna agenzia

immobiliare.

**Articolo undici** - Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29,

comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52 come rivisto

dal comma 14, articolo 19 del D.L. 31 maggio 2010 numero 78,

convertito in legge numero 122/2010, si precisa che i dati di

identificazione catastale di quanto come sopra riportato, ri-

guardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria de-

positata nel competente Catasto; - la parte venditrice dichiara,

e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali

e la planimetria sono conformi allo stato di fatto e in parti-

colare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influ-



ire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'ob-

bligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi

della vigente normativa;-l'intestazione catastale della unità

immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei

Registri Immobiliari. Le menzioni relative allo stato civile,

al regime patrimoniale ed al codice fiscale delle parti ripro-

ducono dichiarazioni dalle medesime effettuate su mia richie-

sta. I componenti, sotto la propria esclusiva responsabilità,

consapevoli della rilevanza penale delle loro dichiarazioni,

dichiarano, ai sensi e per gli effetti degli articoli 21 e 55

del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231: -che lo scopo e la natura

dell'operazione qui perfezionata sono esattamente, ed esclusi-

vamente, quelli risultanti dal presente atto;-che titolari ef-

fettive dei rapporti giuridici in oggetto e dell'operazione

perfezionata con il presente atto sono le parti stesse, i cui

dati identificativi sono indicati nella superiore comparizio-

ne;-di non essere persone politicamente esposte;-di svolgere

le seguenti professioni e attività lavorative:

: logopedista; libero profes-

sionista. Le parti, preso atto dell'informativa avuta ai sensi

dell'art. 13 del d.lgs. 30/06/2003 numero 196 e successive mo-

difiche ed integrazioni, prestano il proprio consenso al trat-

tamento dei dati personali in relazione al presente atto. Il

Notaio rogante è irrevocabilmente autorizzato a trattare i da-

ti anagrafici personali relativi al presente atto nonché ad





ogni ulteriore atto, sia manualmente che a mezzo del sistema

informatico sul quale verranno conservati, nonché a conservar-

li negli originali tenuti a raccolta del Notaio stesso. Tali

dati saranno comunicati ad Uffici ed Autorità competenti ai

quali, in forza di legge, si deve comunicare l'avvenuta stipu-

la per le incombenze relative ed eventualmente depositarvi co-

pie autentiche dell'atto. I comparenti dichiarano, ai sensi e

per gli effetti dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131,

che tra parte venditrice e parte acquirente non intercorre al-

cun rapporto di parentela in linea retta. Le spese del presen-

te atto e consequenziali tutte sono a carico della parte ac-

quirente come per legge. Di quanto sopra richiesto, ricevo il

presente atto che pubblico mediante lettura da me Notaio fatta

alle comparenti le quali, a mia espressa domanda, lo approvano

come pienamente conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono

con me Notaio alle ore sedici e minuti primi quaranta.

E' scritto interamente a macchina da persona da me Notaio con

sistema di videoscrittura su dieci pagine intere e fin qui

della undicesima pagina dei tre fogli di cui si compone.

FIRMATI:

PIERPAOLO VERDE NOTAIO

