

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno dodici del mese di
Novembre.

In ALTOPASCIO, nel mio studio posto in Via Marconi
n.1/a.

Davanti a me Roberto Martinelli, Notaio in Altopascio
ed iscritto al Collegio Notarile di Lucca,

sono presenti i signori:



Componenti della cui identità personale io Notaio sono
certo, i quali mi chiedono di ricevere il presente at-
to, mediante il quale:



piccola area destinata a strada di accesso dalla Via

Firenze, anche a servizio di altri beni limitrofi;

- e dalla comproprietà, pro-quota, su tutti gli im-

pianti e le parti condominiali che per natura, uso,

legge e consuetudine sono comuni ed indivisibili ed,

in particolar modo, il tetto, i passaggi carrabili e

pedonali, il piazzale ad uso parcheggio, le aree de-

stinate a verde privato, l'area destinata a verde po-

sta sul lato nord lungo il Fosso Gora del Molino,

l'ingresso ed il vano scala.

Con la precisazione che sul piazzale comune, lato o-

vest, è individuato un posto auto in uso esclusivo,

contrassegnato con il numero 10 (dieci) che è stato

assegnato all'appartamento in oggetto in base al vi-

gente Regolamento di Condominio.

Vi confinano: a Nord [REDACTED] scala a co-

mune di accesso alle unità immobiliari, mentre a Sud

Ovest [REDACTED] salvo se altri.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di

Altopascio nel Foglio di mappa 25:

- con il mappale 711 sub.19, via Firenze, piani ter-

reno e primo, categoria A/3, classe 6^a, vani 6,5, con

la rendita catastale di Euro 621,04 quanto all'appar-

tamento;

- con il mappale 711 sub.43, via Firenze, piano se-

minterrato, categoria C/6, classe 5[^], mq. 30, con la

rendita catastale di Euro 158,04 quanto all'autorimes-

sa;

come risulta dalla dichiarazione di fabbricato urbano,

n. 2387.1/2003 del 15 ottobre 2003, protocollo n.

216.053 e successiva variazione, per conferma dati di

classamento, n. 11233.1/2004 del 15 ottobre 2004, pro-

tollo n. LU0161516;

- con il **mappale 711 sub.52**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 10 - 12 - 19 - 20,

quanto al vano scale;

- con il **mappale 711 sub.45**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 24 compresi, quanto al

marciapiede lato ovest, costituente l'accesso pedonale

agli appartamenti;

- con il **mappale 711 sub.46**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 24 compresi, quanto al

piazzale, lato ovest, adibito a parcheggio comune;

- con il **mappale 711 sub.48**, bene comune non censi-

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 44 compresi, quanto

alla viabilità interna;

- con il **mappale 711 sub.49**, bene comune non censi-

Firmato Da: MARIELLA ROVAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 01 Serial# 6b609e87deb775db58d7377282435de9

bile, a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9

- 10 e dei subalterni dal 12 al 44 compresi, quanto

all'area destinata a verde posta sul lato nord lungo

il Fosso Gora del Molino;

- con il **mappale 711 sub.54**, bene comune non censi-

bile a servizio dei subalterni 1 - 3 - 4 - 6 - 7 - 9 -

10 e dei subalterni dal 12 al 44 compresi, quanto alle

due aree destinate a verde privato;

- e con il **mappale 713**, area urbana, di mq. 226 (due-

centoventisei), quanto alla piccola area, destinata a

strada di accesso dalla Via Firenze, oggetto della

presente compravendita per i diritti di 1/20 (un ven-

tesimo).

Ai fini della continuità catastale si precisa:

- che il suddetto mappale 711 del Foglio 25 del Cata-

sto Fabbricati deriva dai mappali 183 - 185 - 184 -

383 e 384 dello stesso Foglio 25, a seguito del tipo

mappale n. 9123/2003, approvato dall'Agenzia del Ter-

ritorio di Lucca in data 14 Ottobre 2003, protocollo

n. 214.509;

- e che il suddetto mappale 713 del Foglio 25 deriva

da porzione del mappale 391 dello stesso Foglio 25, a

seguito della denuncia di variazione presentata all'A-

genzia del Territorio di Lucca in data 23 Ottobre

2003, protocollo n. 223.343.

Detti beni sono pervenuti nella parte venditrice per atto di compravendita ai miei rogiti in data 15 dicembre 2003, Repertorio n.135.647/12.113, registrato a Lucca il 17 dicembre 2003 al n.5473 ed ivi trascritto in data 19 dicembre 2003 al n.15095 del registro particolare.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 Febbraio 1985, n.52, come introdotto dall'articolo 19, comma 14 e comma 15, del D.L. 31 Maggio 2010 n. 78, convertito in Legge n. 122 del 30 Luglio 2010 la parte venditrice dichiara che l'identificazione catastale delle unità immobiliari in contratto corrisponde alle planimetrie depositate in catasto e che i dati catastali ~~e le planimetrie sono~~ conformi allo stato di fatto.

In relazione all'area urbana oggetto del presente atto per i diritti di 1/20 (un ventesimo) le parti dichiarano che non sussistono i presupposti per l'applicazione, al presente atto, di quanto previsto dalle suddette norme di legge, in quanto non è previsto l'obbligo di denuncia al Catasto Fabbricati e non è prevista l'iscrizione nel medesimo catasto con attribuzione di rendita, e non sussiste, quindi, allo stato attuale l'obbligo di presentazione di planimetria, ai sensi della vigente normativa, ed in particolare a norma

dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 Gennaio 1998, n. 28.

I contraenti tutti confermano ed accettano tale dichiarazione.

In relazione a quanto previsto dalle suddette norme di legge, io Notaio ho verificato che i beni in oggetto risultano correttamente intestati alla parte venditrice sia in Catasto che nei Registri Immobiliari, salvo per il regime patrimoniale che risulta essere al Catasto "in regime di comunione legale dei beni"; con la precisazione che il Tribunale di Lucca ha omologato con decreto in data 24 novembre 2010, n. 505 Cronologico n. 3663, il verbale di separazione coniugale intervenuto in data 13 ottobre tra [REDACTED]

[REDACTED]

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, la parte venditrice dichiara che la piccola porzione di area urbana oggetto del presente atto costituisce area di superficie inferiore a mq. 5.000 (cinquemila), a corredo e di pertinenza del fabbricato urbano di cui fanno parte i beni compravenduti. La parte venditrice, a norma dell'art. 46, primo comma, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in ma-

teria di edilizia, dichiara e la parte acquirente ne prende atto, dichiarando a sua volta di averne controllato la veridicità:

- che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto del presente atto è stato edificato dopo il 17 Marzo 1985, in dipendenza della Concessione Edilizia n. 53/2001, rilasciata dal Comune di Altopascio in data 26 Maggio 2001 e successiva variante in corso d'opera, ai sensi dell'articolo 39 della Legge Regionale n. 52/99, presentata in data 26 Settembre 2003, protocollo n. 19.501 e che in data 14 Ottobre 2003, con protocollo n. 20.911, è stata presentata l'attestazione di abitabilità, corredata da tutte le certificazioni richieste dalla legge vigente;

- che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione, D.I.A., S.C.I.A. o permessi di costruire;

- che detto immobile è commerciabile, non risultando provvedimenti sanzionatori, ai sensi delle leggi 1150/42, 765/67 e 10/77.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, si allega al presente atto sotto la lettera "A", l'atte-

stato di prestazione energetica, omessane la lettura

per dispensa avuta dai Comparenti, redatto dall'Ing.

██████████ (iscritto all'Ordine degli Ingegneri

della Provincia di Lucca al n. ██████ Sez. ███) in data 24

giugno 2015 ed avente scadenza decennale dal quale ri-

sulta che l'immobile in oggetto appartiene alla classe

energetica "G"; tale attestato di prestazione energe-

tica è stato depositato presso il Comune di Altopascio

in data 25 giugno 2015 ed è stato protocollato con il

numero 15296 e trasmesso alla Regione con le modalità

e nei termini di legge.

La parte acquirente, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs.

3 Marzo 2011 n. 28, dichiara di avere ricevuto le in-

formazioni e la documentazione in ordine alla presta-

zione energetica dell'immobile in oggetto.

Detti beni sono venduti ed acquistati a corpo e non a

misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, acces-

sioni, pertinenze e servitù attive e passive inerenti

e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente

si trovano e sotto l'osservanza delle seguenti clau-

sole e condizioni:

- la parte venditrice dichiara:

- che le spese di manutenzione e gestione delle aree

condominiali faranno carico alle unità abitative che

ne hanno diritto;

- che sulla piccola area, destinata a strada di accesso dalla via Firenze, rappresentata dal mappale 713 del Foglio di mappa 25 ed oggetto della presente compravendita per i diritti di 1/20 (un ventesimo), esiste servitù di passo, con ogni mezzo e senza alcuna limitazione, con facoltà di potervi installare ed interrare tubazioni di qualsiasi natura, senza dover chiedere autorizzazione, ma ripristinando a regola d'arte lo stato dei luoghi, a favore dei confinanti beni rappresentati dai mappali 391 - 186 sub.1 - 186 sub.2 e 712 del Foglio di mappa 25 e comunque a favore di tutte le unità immobiliari che potrebbero in futuro sorgere su detto fondo dominante;

- che i proprietari del suddetto fondo dominante sono esonerati da qualsiasi spesa di manutenzione o di altro genere derivante da tale diritto di passo; la parte acquirente prende atto ed accetta quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice;
= la parte acquirente:

- dichiara di aver visionato i beni oggetto della presente compravendita e le parti condominiali dell'intero complesso e di aver trovato il tutto di suo gradimento, nulla avendo da eccepire al riguardo;

- accetta il Regolamento di Condominio esistente, con
redatto dalle tabelle millesimali, che essa parte ac



quirente si impegna ed obbliga, fin da ora, ad osservare ed a fare osservare ai propri aventi causa a qualsiasi titolo.

La parte venditrice garantisce la proprietà e la libertà dei beni in oggetto da pesi, censi, livelli, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi di ogni genere e fiscali in particolare per imposte dirette ed indirette, sequestri, pignoramenti, liti pendenti, vincoli ed oneri che ne possano diminuire il pregio o la disponibilità, ad eccezione:

* di quelli derivanti dalla proprietà frazionata e dalla situazione dei beni in oggetto in rapporto al complesso edilizio di cui fanno parte e con la precisazione che, per necessità costruttive, esistono tra le varie unità immobiliari che costituiscono il complesso immobiliare in oggetto reciproche servitù di vedute, dirette ed oblique, nonchè per la posa in opera di tubazioni, manufatti ed altro a distanze anche inferiori a quelle legali; la parte acquirente prende atto di quanto sopra ed accetta tali reciproche servitù;

** dell'ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 27 luglio 2009 al n.2770 del registro particolare per euro

[REDACTED] = a garanzia di mutuo di capitali euro

~~_____~~ =, a favore della

[REDACTED] nascente da contratto di mutuo ai

miei rogiti in data 23 luglio 2009. Repertorio

n.157.590/17.139, registrato a Lucca il 24 luglio 2009

al n. 6595; il cui debito è stato estinto in data o-

dierna e la relativa formalità sarà cancellata con le

modalità di cui all'art. 13, comma 8 septies, 8 novies

e comma 8 decies D.L. n. 7/2007 - art. 40 bis del

D.Lgs. n. 385/1993.

La parte venditrice dichiara e garantisce che non vi

sono attualmente in corso o deliberati lavori condomi-

niali e di essere in pari con il pagamento degli oneri

e delle spese condominiali.

Il prezzo della presente compravendita è stato tra le

parti convenuto e dichiarato in Euro [REDACTED] (con-

[REDACTED], di cui [REDACTED] per

i diritti di 1/20 (un ventesimo) per l'area urbana.

Tale somma la parte venditrice dichiara di aver già

ricevuto dalla parte acquirente, a favore della quale

rilascia quietanza di saldo, con rinuncia alla ipoteca

legale, esonerando il competente Conservatore da ogni

responsabilità.

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'art.1,

comma 497, della Legge 23 Dicembre 2005, n. 266, modi-

ficato dall'art. 35, comma 21, del Decreto Legge 4 Lu-

glio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni, nella

Legge 4 Agosto 2006, n. 248, le parti, dato atto che

la presente cessione interviene tra persone fisiche

che non agiscono nell'esercizio di attività commercia-

li, artistiche o professionali ed ha per oggetto immo-

bili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiedo-

no a me Notaio che la base imponibile, ai fini delle

imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia co-

stituita dal valore degli immobili determinato ai sen-

si dell'articolo 52, commi quarto e quinto, del D.P.R.

131/1986 (T.U. delle disposizioni concernenti l'impo-

sta di registro), indipendentemente dal corrispettivo

pattuito e quale sopra riportato.

Detto valore, sulla base delle rendite catastali at-

tribuite agli immobili in oggetto, risulta ammontare a

complessivi Euro [redacted] (di cui eu-

ro [redacted] attribuiti al diritto

di abitazione ed euro [redacted] -

[redacted] attribuiti alla proprietà.

Ai sensi dell'art. 35, comma 22, del Decreto Legge 4

Luglio 2006, n. 223 convertito, con modificazioni,

nella Legge 4 Agosto 2006, n. 248, le parti, sotto la

loro personale responsabilità, previa ammonizione fat-

ta da me Notaio, sulle responsabilità penali cui pos-

sono andare incontro in caso di dichiarazione mendace,

attestano:

a) - che il pagamento del suddetto prezzo di Euro

1.000.000,00 (centomila) è avvenuto secondo

le seguenti modalità:

** quanto ad euro 500.000,00 (cinquecentomila), mediante

due assegni bancari, non trasferibili, dell'importo di

euro 500.000,00 (cinquecentomila) /), emessi, rispetti-

valente nn. [redacted] - [redacted], tratti

in data [redacted] sulla [redacted]

[redacted];

- quanto ad euro [redacted] ([redacted])

[redacted] mediante assegno circolare

non trasferibile, [redacted], emesso in [redacted]

[redacted]

[redacted];

- quanto ad euro 250.000,00 ([redacted])

[redacted] mediante assegno circolare

non trasferibile, [redacted], emesso [redacted]

[redacted]

[redacted];

- quanto ad euro 250.000,00 ([redacted])

[redacted] mediante assegno circolare

non trasferibile, [redacted], emesso [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- quanto ad euro [redacted] ([redacted])

Firmato Da: MARIELLA ROVAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Cif Serial# 6b609e87deb775db58d7377282433de9



[redacted] mediante assegno circolare non trasferibile, [redacted] emesso in, [redacted]

b) - che si sono avvalsi quale mediatore, dell'Agenzia Immobiliare denominata [redacted]

[redacted], con sede [redacted],

[redacted] codice fiscale e numero

di iscrizione al Registro delle Imprese di Lucca [redacted]

[redacted] iscritta al Repertorio Economico Amministrativo di Lucca al numero [redacted] e Partita

I.V.A. n. [redacted] nella persona del titolare si-

[redacted] (codice fiscale [redacted] già i-

scritto al Ruolo degli Agenti di Affari in Mediazione al numero [redacted], che ha presentato regolarmente

S.C.I.A. di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011;

- che l'ammontare della spesa sostenuta per la mediazione dalla parte venditrice è pari ad Euro [redacted]

[redacted] comprensivi di I.V.A. il cui pagamento è

stato effettuato come segue:

quanto ad euro [redacted] ([redacted] /100)

mediante assegno circolare, non trasferibile, n. [redacted]

[redacted] emesso in data [redacted] 2015

[REDACTED];

quanto ad euro [REDACTED] mediante

assegno circolare, non trasferibile, n. [REDACTED]

emesso in [REDACTED]

[REDACTED]

quanto ad euro [REDACTED] ([REDACTED] / 100)

mediante bonifico bancario effettuato in data [REDACTED]

[REDACTED]

mediante

bonifico bancario effettuato in [REDACTED] 10 [REDACTED] 2015

[REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED]

- che l'ammontare della spesa sostenuta per la media-

zione dalla parte acquirente è pari ad Eur [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] effettuato come segue:

quanto ad euro [REDACTED] ([REDACTED] / 100) me-

diante bonifico bancario del [REDACTED] 2015

[REDACTED]

[REDACTED];

quanto ad euro [REDACTED] ([REDACTED] / 100) assegno banca-

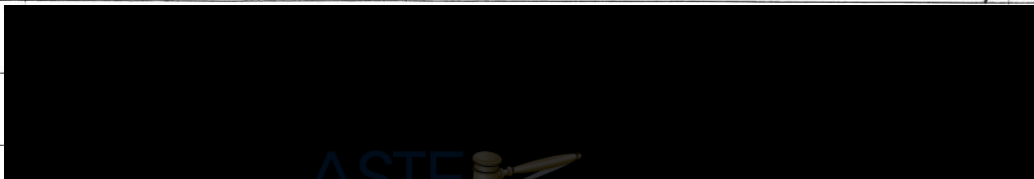
rio, non trasferibile, [REDACTED] tratto sulla

[REDACTED]

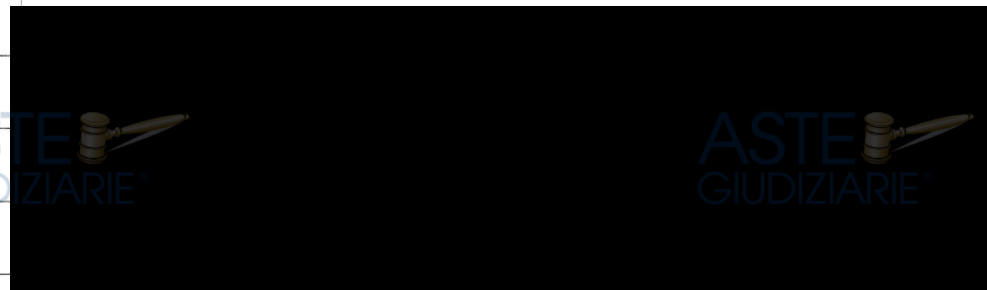
[REDACTED].

Dichiara il signor [REDACTED] che il pagamento

del prezzo relativo al suo acquisto è stato corrispo-



Ai sensi e per gli effetti della legge 19 Maggio 1975,
n. 151, le parti dichiarano:



La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso dei
beni acquistati, con contestuale decorrenza di tutti
gli effetti utili ed onerosi.

La parte acquirente chiede che il presente atto venga
tassato con l'aliquota del 2% ai fini dell'imposta di
registro e con le tasse fisse di catasto e trascrizio-
ne, ai sensi della nota II bis all'art. 1 della tariffa,
parte prima, allegata al D.P.R. 26 Aprile 1986, n.
431 e successive modificazioni, ed a tal fine dichiara:

che l'immobile in oggetto appartiene alla categoria
catastale A/3 e che l'autorimessa costituisce perti-
nenza dell'appartamento in oggetto;

che l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di
Altopascio che è il Comune dove essa parte acquirente
si impegna a stabilire la propria residenza entro di-
ciotto mesi dalla data odierna;



- che essa parte acquirente non è titolare esclusiva, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

- che essa parte acquirente non è titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione da essa stessa, acquistata con le agevolazioni disposte dalle norme richiamate nel comma 1°, lettera c) della predetta nota II bis.

La parte acquirente si dichiara edotta che se le suddette dichiarazioni sono mendaci, ovvero se l'immobile acquistato con i benefici sopra richiesti verrà ceduto, sia a titolo oneroso che gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data dell'atto del suo acquisto, saranno dovute le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, con una soprattassa del 30% delle imposte stesse, oltre agli interessi di mora di cui al quarto comma dell'art. 55 del D.P.R. n. 131/86 suddetto.

La disposizione prevista dal precedente periodo non si applica, peraltro, nel caso in cui i contribuenti, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui sopra, procedano all'acquisto di



altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Dichiara inoltre la parte acquirente di non vantare, in relazione al presente atto, alcun credito di imposta.

Le spese del presente atto e conseguenziali, sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto, da me redatto e letto ai comparenti che l'approvano, consta di cinque fogli scritti in parte da persona di mia fiducia ed in piccola parte da me notaio su diciannove pagine ed è sottoscritto alle ore undici e quindici.

F.to

F.to

F.to

F.to

F.to

