



MICHELE OTTAVIANO
Notaio
 Via Roma n. 212
RAGUSA
 Tel. 0932-654454
 Corso Umberto I n. 26
GIARRATANA
 Tel. 0932-976029

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

N. 155194 del Repertorio N. 26720 del Fascicolo

COSTITUZIONE DI VITALIZIO ASSISTENZIALE ONEROSO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno sedici del mese di gennaio,
 (16 gennaio 2020)

In Ragusa nel mio ufficio Notarile sito in via Roma n.212.

Avanti me, dottor MICHELE OTTAVIANO, Notaio in Ragusa, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Ragusa e Modica, assistito dai testimoni, idonei come essi stessi affermano e a me Notaio noti, signori:

[REDACTED]

SONO PRESENTI LE SIGNORE:

1) [REDACTED] (codice

[REDACTED]

2) [REDACTED]

[REDACTED]

Dette componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

- che la componente [REDACTED] necessita di assistenza, oltre che per la cura della sua persona, anche per l'assetto e la pulizia della casa e per la preparazione dei pasti;

- che la di lei figlia [REDACTED] qui componente, è disposta ad assumere espressa obbligazione al fine di garantire alla stessa signora [REDACTED] l'assistenza morale e materiale di cui potrà avere bisogno per tutto il tempo della sua vita;

- che la signora [REDACTED] in corrispettivo della obbligazione che sarà assunta dalla figlia [REDACTED] intende cedere alla stessa, previa la riserva del diritto di abitazione sua vita naturale durante, la proprietà della casa in Solarino, nella via Matteotti n.50, meglio appresso descritta;

Tutto quanto sopra premesso, da costituire parte inscindibile ed integrante del dispositivo che segue, con quest'atto le componenti convergono e stipulano quanto appresso:

la signora [REDACTED] per sè e suoi eredi, si obbliga di prestare in favore della madre signora [REDACTED] che accetta, durante la di lei vita, ogni forma di assistenza morale e materiale di cui la stessa possa necessitare, e quindi si obbliga di prestare personalmente, o di far prestare da persona da lei scelta ma ben accetta alla madre, i servizi domestici per l'assetto della casa, la confezione del cibo, la pulizia della biancheria e della persona, ed ogni altra forma di assistenza morale e materiale di cui la stessa dovesse necessitare, anche in caso di infermità.

Le superiori obbligazioni dovranno essere adempiute da parte della signora [REDACTED] presso l'abitazione della madre, a meno

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

che non si rendano necessari eventuali ricoveri ospedalieri, ed avranno grado anteriore rispetto agli obblighi alimentari dei soggetti tenuti per legge agli alimenti nei confronti della stessa signora [REDACTED] i quali non potranno essere chiamati a concorrere al loro adempimento.

Viene comunque espressamente escluso dalle parti che la cedente possa essere ricoverata in case di riposo.

Ed, in corrispettivo, la signora [REDACTED] previa la riserva del diritto di abitazione in suo favore in via esclusiva e sua vita natural durante, con ogni garanzia di legge per tutti i casi di evizioni e molestie, cede e trasferisce in favore della figlia [REDACTED] la quale accetta ed acquista, la proprietà (gravata del diritto di abitazione come sopra) del seguente immobile:

-casa sita in Solarino, nella via Matteotti n.50 composta da quattro vani ed accessori al piano terra, con sovrastante terrazza ed area libera, confinante con la detta via, con casa di [REDACTED] e con casa di [REDACTED] o loro eredi o aventi causa.

Censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Solarino al foglio 9, mappale 197, via G.Matteotti n.50, piano T.1, cat.A/4, cl.3, vani 6, superficie catastale mq.151, R.C.E.207,62.

Accede alla casa come sopra ceduta la proprietà esclusiva dell'attiguo cortile, come espressamente riconosciuto dal Tribunale di Siracusa con sentenza n. 368/2014 depositata in data 17 febbraio 2014.

Con riferimento all'unità immobiliare urbana di cui sopra, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1Bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52:

- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella relativa planimetria regolarmente depositata in catasto in data primo gennaio 1979 e rilasciata in copia telematica in data 13 gennaio 2020 con prot.T129259.

La parte cedente dichiara, e la parte cessionaria ne prende atto avendo provveduto alle opportune verifiche, che i dati catastali e la planimetria di cui sopra sono conformi allo stato di fatto e che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa vigente;

l'intestazione catastale della unità immobiliare suddetta è inoltre conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Per la fatta cessione la cedente, salvo il diritto di abitazione come sopra riservatosi sua vita natural durante, trasferisce con oggi alla cessionaria il diritto di proprietà a lei spettante sull'immobile ceduto, unitamente ad accessori e legittime pertinenze, con le servitù attive e passive inerenti e nello stato di fatto in cui oggi si trova come pervenuto in virtù dell'atto di donazione ricevuto dal Mario Adorno di Floridia del giorno 24 dicembre 1981, rep.n.122036, trascritto a Siracusa il 28 dicembre 1981 ai nn.21005/17911, esente e libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità

appresso precisate per le quali comunque la cessionaria resta espressamente sollevata da ogni onere e responsabilità:

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso da Pretore di Ragusa in data 15 luglio 1998 rep.n.155/98, iscritta nei registri immobiliari di Siracusa il 5 novembre 1998 ai nn.14053/1719;

- ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ragusa in data 12 novembre 1998, rep.n.96/98, iscritta nei registri immobiliari di Siracusa il 24 febbraio 1999 ai nn.2624/378;

- pignoramento emesso dal Tribunale di Siracusa in data 15 febbraio 2000, rep.n.0/354, trascritto nei registri immobiliari di Siracusa in data 11 aprile 2000 ai nn.5271/3984;

- domanda giudiziale di azione negatoria trascritta nei registri immobiliari di Siracusa in data 23 ottobre 2001 ai n. 16132/12847.

Relativamente alle suddette formalità precisa peraltro la cedente che nulla è da lei dovuto per quanto riguarda le due ipoteche giudiziali, mentre le pretese creditorie alle quali si riferisce il pignoramento sono in corso di contestazione.

Il Trasferimento dipendente da quest'atto si intenderà peraltro risolto di pieno diritto, nel caso in cui la cessionaria non adempisse in qualsiasi modo alle obbligazioni assunte nei confronti della cedente.

In tal caso nulla essa potrà pretendere per gli alimenti ed i servizi prestati fino al giorno dell'inadempimento.

La cedente rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale nascente da quest'atto.

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica, la cedente, edotta delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del T.U 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiara, sotto la propria responsabilità, che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto di quest'atto è stata iniziata in data anteriore al primo settembre 1967.

Con riferimento alla vigente normativa in materia di certificazione energetica negli edifici, la cessionaria dichiara di avere ricevuto dalla cedente le informazioni in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente atto, dando atto, in particolare, che la casa è dotata di attestato di prestazione energetica redatto in data 23 dicembre 2019 dal

[redacted] attestato regolarmente trasmesso alla Regione Siciliana in data 3 gennaio 2020 con attribuzione del codice identificativo ID: n.660733.

Copia del detto attestato è stata consegnata alla parte cessionaria, come essa conferma, mentre il relativo originale, dal quale risulta che l'immobile è classificato in classe energetica "G", al presente atto si allega sotto la lettere "A" per farne parte inscindibile ed integrante.

La parte cedente dichiara che il detto attestato di prestazione energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva

dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto alla data odierna delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati.

Ai fini fiscali dichiarano le parti che la signora [REDACTED] è figlia della signora [REDACTED]

Dichiarano le parti che il valore della casa come sopra ceduta dalla signora [REDACTED] tenuto conto del diritto di abitazione come sopra da lei riservatosi, può ammontare a complessivi euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero), pari al valore delle prestazioni di assistenza da corrispondersi dalla signora [REDACTED]

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati:

- che per la presente cessione di immobile esse non si sono avvalse di mediatori e che, quindi, l'intera operazione è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt.1754 e seguenti del codice civile;

- che, non essendo il corrispettivo della cessione costituito da denaro, bensì da prestazione di servizi, non si fa luogo al pagamento di alcuna somma di denaro.

Sempre ai fini fiscali, riguardando la presente cessione una casa di civile abitazione non di lusso, tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di impresa, arte o professione, la cessionaria dichiara di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art.1, comma 497 della legge 23 dicembre 2005 n.266 - ("Legge Finanziaria 2006") - e successive modifiche e richiede perciò che, ai fini della tassazione di quest'atto, la base imponibile, agli effetti delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile trasferito determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. n.131 del 1986 e quindi dal valore catastale complessivo di Euro 19.184,08 (diciannovemilacentottantaquattro virgola zero otto), determinato tenuto conto della riserva del diritto di abitazione come sopra stabilita. Conseguentemente gli onorari notarili del presente atto saranno ridotti del trenta per cento (30%).

Avendo ad oggetto il presente atto il trasferimento di unità immobiliari per civile abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al decreto ministeriale 2 agosto 1969 (G.U. n.218 del 27 agosto 1969), classificata di categoria "A/4", effettuato a favore di persone fisiche da soggetto che non agisce nell'esercizio di impresa, arte o professione, le parti chiedono che al presente atto vengano applicate le agevolazioni fiscali previste dall'art.3, comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n.549 ed a tal uopo la signora [REDACTED] dichiara:

- che l'immobile a lei ceduto è ubicato nel comune di Solarino in cui essa ha la propria residenza;

che essa non è titolare esclusiva o in regime di comunione legale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione ubicata nel comune nel quale è situato l'immobile acquistato;

- che essa non è titolare, neppure per quota e neanche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al sopracitato comma 131 dell'art.3 della legge 549/95, nè con le agevolazioni di cui all'art.1 della legge 22 aprile 1982 n.168 e successive proroghe, modificazioni ed integrazioni quali indicate alla lettera c) del citato comma 131 dell'art.3 della legge 549/95.

Pertanto il presente atto sconta imposta di registro con l'aliquota del due per cento e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

Richiesto io Notaio, ho ricevuto quest'atto che pubblico dandone lettura, presenti i testi, unitamente all'allegato, alle parti che l'approvano.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte da me manoscritto, occupa tre fogli per pagine nove e fin qui della decima e viene sottoscritto alle ore diciassette e minuti dieci.

F.to:

Michele Ottaviano notaio