

COSTITUZIONE A TITOLO DI DONAZIONE DI USUFRUTTO

REPUBBLICA ITALIANA

Il venticinque ottobre duemilaventiquattro

25 ottobre 2024

in Giulianova, nel mio studio, alla via XXIV Maggio n. 30.

Avanti a me GIOVANNI DE ROSA, Notaio alla residenza di Giulianova, iscritto presso il Collegio Notarile di Teramo,

assistito da



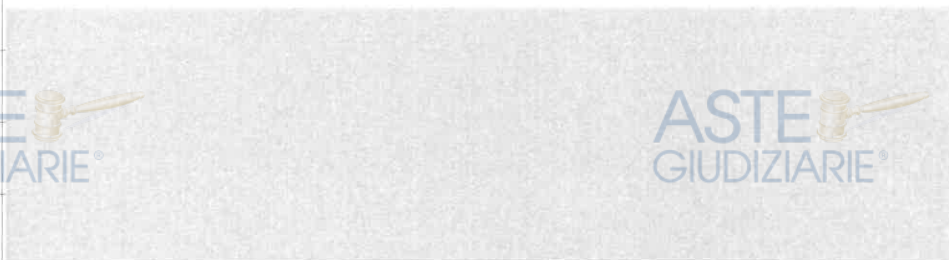
testimoni aventi i requisiti di legge come dichiarano

SI SONO COSTITUITI

a) quale parte donante:



b) quale parte donataria:



Io Notaio sono certo della identità personale dei costituiti

i quali, preliminarmente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 159 e segg. del cod. civ., nonché ai fini della trascrizione del presente atto,

dichiarano

di essere coniugata in regime di separazione dei beni;

di essere di stato civile libero.

Indi, i costituiti

c o n v e n g o n o

- Articolo 1 -

CONSENSO ED IMMOBILE

costituisce, a titolo di donazione,

in favore del di lei fratello che, con animo grato,

accetta ed acquista

il **diritto di usufrutto, per la durata di anni 10 (dieci) -**

con decorrenza dalla data odierna -, sul seguente

i m m o b i l e

sito nel **Comune di Sant'Egidio alla Vibrata (TE), alla loca-**

lità Madonna della Grazie, in Viale Marche n. 40 e, precisa-

mente:

- **Intero fabbricato**, da cielo a terra, ad uso abitazione,

sviluppanzasi su più livelli, piano seminterrato (composto

di un locale ad uso cantina), piano terra (composto di sala,

cucina, due camere, bagno e disimpegno, con portico, ripostiglio, locale ad uso autorimessa e corte a livello), piano primo (composto di quattro camere, bagno, due w.c. e disimpegni, con due balconi e terrazza a livello) e piano secondo - o sottotetto - (composto di locali sgomberi), della complessiva consistenza catastale di vani 13,5 (tredici virgola cinque); confinante con Viale Marche, p.lle 185, 1030, 184 e 254 del medesimo foglio, salvo altri.

Riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata**, con i seguenti dati:

- **foglio 3, p.lla 328**, VIALE MARCHE Piano: S1-T-1-2, categoria A/2, classe 2, consistenza 13,5 vani, superficie catastale totale: 341 mq. (totale escluse aree scoperte: 324 mq.), rendita euro 1.045,83.

L'area, su cui insiste il predetto fabbricato, tra coperto e scoperto, si riporta nel **Catasto Terreni del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata**, alla Partita 1 degli enti urbani e promiscui, con i seguenti dati:

- **foglio 3, p.lla 328**, Ente Urbano, di are 07 (sette) e ca 70 (settanta), senza reddito.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52:

= le parti dichiarano che i dati di identificazione catastale (sopra riportati) riguardano l'unità immobiliare urbana

raffigurata nella planimetria depositata in Catasto che, in copia non autentica, previa visione ed approvazioni delle parti medesime, si allega al presente atto sotto la lett. "A", e alla quale le parti stesse fanno espresso riferimento - anche per una migliore identificazione e descrizione di quanto oggetto delle superiori donazioni -;

= la parte donante dichiara - e la parte donataria ne prende atto - che, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali (sopra riportati) e la planimetria depositata in Catasto (sopra indicata ed allegata) sono conformi allo stato di fatto.

- Articolo 2 -

PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto sopra descritto viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi, connessi, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, pesi, oneri, servitù attive e passive, se e come legalmente esistenti e così come alla parte donante spettanti per effetto dei titoli di provenienza a citarsi e del legittimo possesso, nulla escluso o eccettuato.

- Articolo 3 -

POSSESSO - DISPENSA DALL'INVENTARIO E DALLA GARANZIA

Il possesso dell'unità immobiliare in oggetto spetta all'usufruttuario, che ne godrà i frutti e sopporterà i relativi oneri, per la durata del suo diritto, ai sensi e nei limiti

di cui agli articoli 982 e seguenti del cod. civ..

L'usufruttuario viene espressamente dispensato dall'obbligo

di fare l'inventario e da quello di dare idonea garanzia.

- Articolo 4 -

PROVENIENZA - GARANZIA - IPOTECA LEGALE

La parte donante:

a) garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità di quanto sopra donato, per aver acquistato la piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto in virtù dei seguenti titoli:

= relativamente ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà, giusta atto di compravendita a mio rogito, in data 21 novembre 2014, rep. n. 4.350, registrato a Giulianova in data 27 novembre 2014 al n. 6389 e trascritto a Teramo in data 28 novembre 2014 ai nn. 14059/10576;

= relativamente ai restanti diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà, giusta atto di costituzione di rendita vitalizia con alienazione di immobile a rogito del Notaio Biagio Ciampini, già di Sant'Egidio alla Vibrata, in data 6 maggio 2016, rep. n. 250.456, registrato a Giulianova in data 9 maggio 2016 al n. 2747 ed ivi trascritto in data 10 maggio 2016 ai nn. 6399/4466; e successivo

= ricongiungimento di usufrutto in morte di

 deceduta in data 22 aprile 2020;

b) presta le garanzie di legge per i casi di evizioni e mole-

stie, assicurando che quanto donato è libero ed esente da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

c) rinunzia, per quanto possa occorrere, ad ogni diritto di ipoteca legale.

- Articolo 5 -

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, la parte donante, da me Notaio ammonita in ordine alle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci o reticenti, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445

dichiara

= che il fabbricato in oggetto è stato costruito parte in data anteriore al 1° settembre 1967, e precisamente in forza e in conformità della Licenza edilizia n. 212 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 27 marzo 1964, e parte in forza e in conformità della successiva Licenza edilizia n. 018 rilasciata dal Comune di Sant'Egidio alla Vibrata in data 17 ottobre 1979;

= che, inoltre, per alcune opere abusive realizzate successivamente sul predetto fabbricato (realizzazione di un garage al piano terra; ampliamento piano primo; realizzazione di balconi con conseguente ampliamento del piano sottotetto e variazione della sagoma del tetto; realizzazione del portica-

to), il citato Comune di Sant'Egidio alla Vibrata ha rilasciato, in data 4 ottobre 2001, Concessione edilizia in sanatoria n. 001035;

= che, successivamente, relativamente a quanto in oggetto, non sono stati posti in essere interventi edilizi abusivi, né sono stati mai adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere.

La parte donante dichiara, altresì, che l'area scoperta annessa al fabbricato in oggetto, costituisce pertinenza del fabbricato medesimo, censito nel nuovo catasto edilizio urbano, ed ha una superficie complessiva inferiore ai 5.000 (cinquemila) metri quadrati, per cui non è necessaria l'allegazione del relativo certificato di destinazione urbanistica.

- Articolo 6 -

VALORE - DICHIARAZIONI DI PARENTELA - AGEVOLAZIONI FISCALI

Le parti dichiarano:

I) che il valore della presente donazione ammonta ad **euro 26.500,00 (ventiseimilacinquecento)**;

II) che la donante [REDACTED] è parente in linea collaterale di secondo grado del donatario [REDACTED]

III) che tra la donante [REDACTED] e il di lei fratello [REDACTED] non sono intervenute altre precedenti donazioni.

Le parti, inoltre, richiedono l'applicazione alla presente donazione delle imposte ipotecaria e catastale in misura fis-

sa (ai sensi dell'art. 69, comma 3, della Legge 21 novembre 2000 n. 342); e, a tal fine,

si dichiara

- dalla parte donataria:

= di essere residente nel territorio del Comune di Sant'Egidio alla Vibrata, ove è ubicato l'immobile ricevuto in donazione con il presente atto;

= di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge (essendo di stato civile libero) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata l'unità immobiliare urbana ricevuta in donazione con il presente atto;

= di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale (per il motivo anzidetto), su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da essa parte donataria con le agevolazioni disposte dall'attuale normativa in materia e da tutte le norme richiamate nel comma 1, lett. c), della nota II-bis) all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

- da entrambe le parti:

= che trattasi di trasferimento avente per oggetto una casa di abitazione non di lusso (categoria catastale A/2), non compresa nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

La parte donataria si dichiara edotta da me Notaio della maggiore imposta dovuta e delle sanzioni che saranno applicate in caso di decadenza dal beneficio o di dichiarazione mendace.

- Articolo 7 -

SPESE

Le spese del presente atto di donazione, dipendenti e conseguenziali, sono a carico della parte donante.

- Articolo 8 -

DISPENSA DALLA LETTURA DELL'ALLEGATO

Le parti dispensano espressamente me Notaio dalla lettura dell'allegato dichiarando di averne esatta e piena conoscenza.

Del presente atto ho dato lettura, in presenza dei testimoni, alle costituite parti le quali, a mia interpellanza, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e lo approvano.

In parte scritto con sistema elettronico, ai sensi di legge, da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, in parte scritto di mia mano, occupa fogli tre per pagine dieci.

Sottoscritto alle ore dodici e minuti quaranta (h. 12:40).

F.to:



Giovanni De Rosa notaio (vi è sigillo)

