



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA n. 82/2025 R.G. Es.**

Giudice: Dott.ssa Giuliana Filippello

Promossa da:

Contro:

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO 5: ATTO DI PROVENIENZA E RELAZIONE NOTARILE**

**valentina parasecoli ingegnere**

tel 340.5542062 - mail parasecoli.valentina@gmail.com - pec valentina.parasecoli@ingpec.eu  
via L. Mercantini n. 10A, 60035 Jesi (AN)



▪ **CATASTO DEI FABBRICATI:**-----

1. Foglio 42, p.lla n.56, sub. 19, zc.2, cat.C/2, cl.3, cons.mq.31, sup.cat.tot: mq.36,  
RC.€ 28,82.-----

Per la migliore intelligenza dello stato dell'immobile in oggetto, si allega al presente  
sub B, una fotografia, rappresentante lo stato attuale dei luoghi.-----

----- **CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI**-----

L'immobile oggetto del presente atto è graficamente rappresentato nella planimetria  
depositata al Catasto Fabbricati in data 13 maggio 1966 n.1565.-----

In proposito, la parte venditrice dichiara che i dati catastali sopra riportati, e la pla-  
nimetria catastale citata, sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile,  
sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.-----

Io notaio dò atto di avere individuato gli intestatari catastali, e di avere verificato la  
loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.-----

----- **PRECISAZIONI**-----

La vendita segue con ogni diritto, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva  
comunque inerente all'immobile in oggetto, che resta trasferito nello stato di fatto e  
di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente, la quale accetta l'immobile,  
incondizionatamente.-----

La vendita comprende altresì la proporzionale quota di comproprietà, su tutte le parti  
comuni e condominiali del fabbricato di cui è parte l'immobile stesso, come risulta dal  
vigente regolamento di condominio, elaborato che la parte acquirente dichiara di ben  
conoscere e di accettare, obbligandosi a rispettarlo e ad imporlo ad eventuali aventi  
causa.-----

----- **GARANZIA GENERALE PER VIZI**-----

La parte venditrice NON presta garanzia alcuna, circa la presenza di vizi che rendano



l'immobile in oggetto inidoneo all'uso cui è destinato, o che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (art. 1490 del codice civile), nonché circa l'esistenza di vizi occulti.-----

----- **PREZZO** -----

Le parti dichiarano di avere convenuto il prezzo della fatta vendita in Euro 8.000 (ottomila).-----

In particolare le parti, ai sensi del DPR 445/2000, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità civili e 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, dichiarano che il sopra citato prezzo è regolato con le seguenti modalità:-----

1. € 8.000 sono stati pagati mediante assegno circolare emesso in data 28 luglio 2021 dalla Banca Intesa SanPaolo, filiale di Ancona, via Colombo, non trasferibile, all'ordine della parte venditrice, n.3206498106-06.-----

La parte venditrice dichiara pertanto di avere ricevuto l'intero prezzo dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza, con precisazione di null'altro avere a pretendere, con rinuncia all'ipoteca legale.-----

Ai sensi della legge 27 dicembre 2013 n.147, art.1, comma 63, lett. c, le parti, consapevoli della possibilità di formulare espressa richiesta a me notaio, tendente ad assicurare le cautele ivi previste, dichiarano espressamente di non volersene avvalere.-----

----- **PROVENIENZA SOMME** -----

Unicamente allo scopo di effettuare una adeguata verifica, ai fini anti-riciclaggio, la parte acquirente dichiara che la provenienza delle somme utilizzate per il pagamento del prezzo, è la seguente: Risparmi personali.-----



Inoltre le parti precisano di non essere politicamente esposte e che non esistono titoli effettivi rispetto alle persone fisiche intervenute.

-----**SIMULAZIONE PREZZO**-----

Le parti dichiarano di essere a conoscenza, in quanto informate da me notaio, delle gravi conseguenze, di ordine civilistico e fiscale, e le possibili conseguenze sanzionatorie, anche amministrative e penali, derivanti dalla simulazione relativa al prezzo, e quindi dalla dichiarazione in atto di un prezzo diverso da quello effettivo.

-----**POSSESSO**-----

La parte acquirente resta da oggi immessa nel possesso dell'immobile acquistato, a titolo di proprietà, per tutti gli effetti utili e onerosi.

-----**GARANZIE**-----

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- la piena, esclusiva proprietà dell'immobile venduto, la sua completa disponibilità e la libertà da trascrizioni, iscrizioni od altra formalità comunque pregiudizievole, ad eccezione del vincolo costituito con atto notaio Sabatini di Ancona, del 29 dicembre 2009, trascritto a Ancona il 13 gennaio 2010 n.337, revocato con atto a mio rogito in data 2 agosto 2019, rep.49143, in corso di annotazione.
- di essere in regola col pagamento di tasse, imposte, tributi, oneri di qualsiasi genere e specie, comunque afferenti l'immobile in oggetto: ogni eventuale arretrato, comunque successivamente accertato, sarà a carico esclusivo di essa parte venditrice;
- la seguente legittima provenienza:

1. Atto notaio Sabatini, in data 20 luglio 1994, registrato a Ancona il 5 agosto 1984 n.2725, trascritto a Ancona il 29 luglio 1994 n.8141.

-----**GARANZIE CONDOMINIALI**-----



La parte venditrice, per gli effetti di cui all'art. 63, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, dichiara e garantisce:-----

- Di essere al corrente che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno (di gestione o esercizio condominiale) in corso e a quello precedente.-----
- Di essere al corrente che chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.-----
- Di avere pagato tutte le spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune: tali spese faranno carico alla parte acquirente da oggi in poi.-----
- Che relativamente alle spese straordinarie, deliberate in data 21 aprile 2021, e in data 28 luglio 2021, le parti convergono che le stesse sono state pagate dalla parte venditrice, per la parte in scadenza fino ad oggi, e saranno sostenute dalla parte acquirente per quella parte in scadenza da oggi in poi.-----

-----**DICHIARAZIONE URBANISTICA**-----

La parte venditrice, previamente ammonita da me Notaio sulle responsabilità cui va incontro in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiara che la costruzione dell'immobile in oggetto è stata iniziata e realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967, in conformità alla normativa urbanistica in vigore al tempo della costruzione.

In riferimento a tale dichiarazione urbanistica, le parti dichiarano di conoscere che non rientra nella dirette competenze del notaio rogante, la garanzia circa l'effettiva conformità dell'attuale stato di fatto ai citati titoli abilitativi, e che pertanto i costi per



la sanatoria di eventuali difformità/irregolarità urbanistiche non potranno in alcun modo essere imputati al notaio stesso.-----

La parte acquirente prende atto della suesposta dichiarazione urbanistica, la accetta incondizionatamente, e con esonero definitivo per la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali irregolarità urbanistico/catastrale dell'immobile in oggetto, con rinuncia a qualsiasi riserva od eccezione al riguardo.-----

#### -----PRESTAZIONE ENERGETICA-----

La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto non ricade nella previsione dell'articolo 6, comma 1 del decreto legislativo 19 agosto 2005 numero 192, e successive modifiche ed integrazioni, in quanto privo di impianti. -----

#### -----REGIMI PATRIMONIALI-----

La parte venditrice dichiara di essere non coniugata.-----

La parte acquirente dichiara di essere coniugata in comunione di beni.-----

#### -----DISPOSIZIONI FISCALI-----

Le parti costituite precisano che tra loro non sussiste rapporto di coniugio, di parentela in linea retta, o che sia comunque considerato tale ai fini dell'imposta di successione e di donazione.-----

#### -----SPESE-----

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente.-----

#### -----MEDIAZIONE-----

Le parti, ai sensi del DPR 445/2000, previa ammonizione da parte di me notaio sulle responsabilità civili e 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, dichiarano di non essersi avvalse dell'opera di un mediatore.-----

-----DATI RIASSUNTIVI PER LA TASSAZIONE-----

<b>PREZZO</b>	<b>€ 8.000</b>
<b>IMPONIBILE CATASTALE</b>	<b>€ 0</b>
<b>AGEVOLAZIONE FISCALE</b>	<b>NESSUNA</b>
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	<b>9%</b>
<b>IMPOSTA MINIMA € 1.000</b>	<b>SI</b>
<b>IMPOSTA IPOTECARIA</b>	<b>€ 50</b>
<b>IMPOSTA CATASTALE</b>	<b>€ 50</b>
<b>CREDITO DI IMPOSTA</b>	<b>€ 0</b>

-----PRIVACY-----

Le parti dichiarano di avere ricevuto adeguata informativa da me notaio, in ordine alle previsioni del Codice in materia di protezione di dati personali, ed acconsentono l'intero trattamento dei propri dati personali per tutti i fini consentiti dalla legge.

-----SPIEGAZIONE DELL'ATTO-----

Le parti si danno atto che io notaio ho personalmente indagato la volontà delle parti stesse ed ho loro spiegato il contenuto del presente atto, contestualmente alla stipula.

-----DISPENSA LETTURA ALLEGATI-----

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

-----LETTURA-----

Di quest'atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, io Notaio, ho dato lettura alle parti costituite che lo dichiarano conforme alla loro volontà.

L'atto consta di due fogli per otto facciate, fin qui.





Sottoscritto alle ore dieci

Firmati:

Dario Nardi Notaio - Sigillo

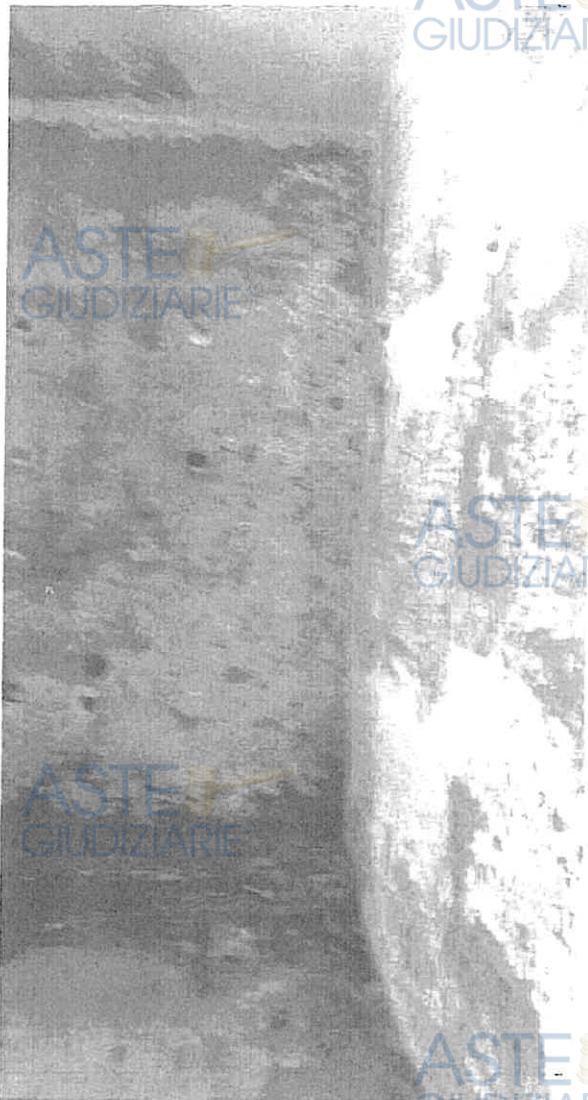
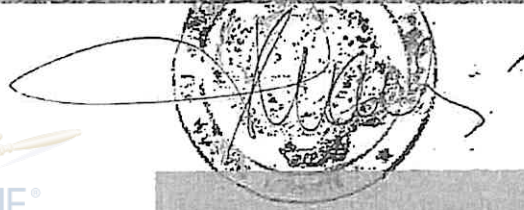


Firmato Da: VALENTINA PARASECOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 286b666dc481e1ce2248747893d484e5









Firmato Da: VALENTINA PARASECOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 286b666dc481e1ce2248747893d484e5



Io sottoscritto Dott. Dario Nardi, Notaio in Pesaro, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale cartaceo, conservato nella mia raccolta.

Pesaro, 30 Luglio 2021

