



Dott. FILIPPO CALARCO
NOTAIO
Via sant'Orsola n. 13
Tel. 035 222859 - Fax 035 236258
24122 BERGAMO

N. 70.605 di Repertorio N. 27.932 di Raccolta

In carta libera ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 23/2011,
modificato dall'art. 26, comma 1, del d.l. 104/2013,
convertito dalla l. 128/2013 e, da ultimo, dalla l. 147/2013

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno **duemilaventitré**, il giorno **tedecici** del mese di **luglio**,
13 luglio 2023

in **Bergamo**, nel mio Studio professionale sito in via Sant'Orsola n. 13.

Avanti a me **Avv. FILIPPO CALARCO**, Notaio in Bergamo, iscritto nel Ruolo
dei Notai del Collegio Notarile di Bergamo, alla presenza dei Signori:

- [redacted], resi-
dente a [redacted];

- [redacted] residente a
[redacted]

richiesti quali testimoni a me notaio noti ed idonei;

SONO PRESENTI I SIGNORI

da una parte:

- [redacted] residente a
[redacted], cit-
tadino italiano;

di seguito: **"parte venditrice"**;

dall'altra parte:

- [redacted] resi-
dente a [redacted]
[redacted], munito di permesso di soggiorno n.ro [redacted], rilascia-
to in data [redacted];

di seguito: **"parte acquirente"**;

"parte venditrice" e "parte acquirente" di seguito anche indicate, cumulativamente,
con il termine: **"Parti"**.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei Signori comparenti i quali, con il pre-
sente atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Articolo 1

- CONSENSO -

Il Signor [redacted] con ogni garanzia di legge, vende e trasferi-
sce al Signor [redacted] che, allo stesso titolo, accetta ed acquista, **la piena ed
esclusiva proprietà** della seguente unità immobiliare:

in Comune di ALBANO SANT'ALESSANDRO (BG)

nel fabbricato avente accesso da vicolo Castello n. 1/A, e precisamente:

- **porzione di fabbricato** composta da due locali e w.c. al piano primo; soggiorno,
cucina, due locali, un bagno ed un w.c. al piano secondo, con annesso locale ad uso
granaio al piano terzo, tra loro collegati da scala interna;

il tutto **censito al Catasto Fabbricati** del predetto Comune, con esatta inte-
stataria catastale la odierna "parte venditrice" (il tutto in piena conformità alle risultan-
ze dei Pubblici Registri Immobiliari, come previamente verificato da me Notaio rogan-
te), al **Foglio 10 (dieci)**, come segue:

- **particella 112** (centododici) - **subalterno 708** (settecentootto) - Vicolo Castello s.n.
- piani 1-2 - categoria A/4 - classe 1 - consistenza vani 8 - superficie catastale totale

mq. 168 - superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 168 - Rendita Euro 243,77;

dati catastali tutti aventi riferimento alla relativa e vigente planimetria catastale depositata in Catasto ed infra allegata al presente atto (i cui estremi di protocollazione in Catasto risultano dalla planimetria stessa).

Confini: prospetto su vicolo Castello, proprietà [REDACTED] o aventi causa, proprietà sorelle [REDACTED] o aventi causa.

La "parte venditrice" e la "parte acquirente" dichiarano entrambe quanto segue:

(i) a migliore identificazione di quanto oggetto del presente contratto, dichiarano di fare espresso riferimento alla relativa planimetria catastale nonchè all'elaborato planimetrico catastale generale che, in unico fascicolo, **si allegano al presente atto sotto la lettera "A"**;

(ii) di avere attentamente visionato ed esaminato tale planimetria catastale e di averla trovata pienamente conforme allo stato di fatto dei luoghi, anche con riferimento alla relativa ed esatta ubicazione di quanto in oggetto (rispetto al contesto), come entrambe ora stesso dichiarano di riconoscere, rimossa da entrambe le "Parti", e fin da ora, ogni eccezione e/o contestazione al riguardo.

La "parte venditrice" dichiara la conformità allo stato di fatto (di quanto oggetto del presente contratto) sia dei relativi dati catastali sia della relativa planimetria agli atti ufficiali del Catasto, non avendo quanto oggetto del presente contratto subito alcuna variazione/modifica rilevante ai sensi della vigente normativa catastale (nè urbanistico/edilizia).

Articolo 2

- MODALITA' - DIRITTI ACCESSORI - PROVENIENZA -

La presente compravendita è consentita ed accettata con ogni accessione e pertinenza, con ogni servitù attiva e/o passiva esistente e come nascente dalla legge, da ogni titolo idoneo, dal progetto di costruzione e dalla situazione dei luoghi, e nello stato di fatto e di diritto in cui quanto compravenduto in atto si trova, così come pervenuto alla "parte venditrice" in forza della seguente "provenienza":

- **decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo** in data 25 ottobre 2017, n.ro 1483/2011 Reg.Es., n.ro 7060/17 Cron., n.ro 2631/17 Rep., debitamente registrato, trascritto a Bergamo con nota in data 27 aprile 2018 ai n.ri 19672/13764, a favore del Signor [REDACTED] e contro il Signor [REDACTED];

- a sua volta, il Signor [REDACTED] aveva acquistato l'unità immobiliare in oggetto in forza dell'atto di compravendita in data 31 maggio 2004, n.ri 25.145/3.755 di Rep./Racc. del Notaio Filippo Calarco, registrato a Bergamo il giorno 11 giugno 2004 al n.ro 11010, Serie 1T, trascritto a Bergamo con nota in data 12 giugno 2004 ai n.ri 30398/20456.

La "parte venditrice" e la "parte acquirente" fanno espresso riferimento e richiamo per "relationem" alla "provenienza" sopra indicata.

La "parte acquirente" dichiara di avere precedentemente visionato quanto acquistato e di averlo trovato esente da difetti e/o vizi facilmente riconoscibili.

A quanto in contratto spetta, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fa parte.

Articolo 3

- PREZZO -

Anche ai sensi e con le responsabilità di cui al D.P.R. 445/2000 e, pertanto,

con ammonizione da me Notaio fatta alle "parti" in ordine alle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, consapevoli altresì le "parti" dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni applicabili in caso di dichiarazioni false o reticenti, la "parte venditrice" e la "parte acquirente" dichiarano che il **prezzo della presente compravendita** è stato tra le stesse convenuto, di comune accordo, "a corpo" e non a misura, in complessivi **Euro 124.000,00 (centoventiquattromila/00)**; corrispettivo che la "parte venditrice" dichiara di avere ricevuto dalla "parte acquirente" mediante i mezzi di pagamento indicati in calce al presente atto; la "parte venditrice" rilascia alla "parte acquirente" la relativa ampia, legale ed estintiva quietanza a saldo, surrogando la "parte acquirente" in ogni diritto, azione e ragione ad essa "parte venditrice" in precedenza spettanti in virtù della "provenienza" sopra indicata nel presente contratto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1376 del cod. civ., il trasferimento della proprietà e di ogni diritto accessorio a favore della "parte acquirente" si verifica immediatamente e contestualmente con la firma della presente compravendita; pertanto, dalla data odierna decorrono gli effetti utili ed onerosi a favore ed a carico della "parte acquirente".

La "parte venditrice" immette la "parte acquirente" nel possesso giuridico e materiale di quanto venduto con il presente contratto, consegnato contestualmente al presente atto, come riconoscono e dichiarano le "parti" stesse.

Articolo 4

- GARANZIE DI LEGGE -

La "parte venditrice" dichiara e garantisce che quanto venduto con il presente atto è di sua piena ed esclusiva proprietà e nella sua piena disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, e da diritti di terzi in genere, da imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute, libero da ipoteche, da pignoramenti, da privilegi e da qualsivoglia trascrizione comunque pregiudizievole, che non è in alcun modo promesso o vincolato a favore di terzi.

Articolo 5

- RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE -

La "parte venditrice" - anche in conseguenza della sopra rilasciata quietanza dell'integrale prezzo della presente compravendita - rinuncia in ogni caso ad ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale, esonerando da ogni responsabilità al riguardo il Direttore della competente Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Articolo 6

- DICHIARAZIONI AI FINI URBANISTICI ED EDILIZI -

Anche ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione urbanistica ed edilizia, la "parte venditrice" dichiara e garantisce quanto segue:

a) ai sensi dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché ai sensi e con le responsabilità di cui al D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e, pertanto, con ammonizione da me Notaio fatta in ordine alle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, che i lavori di costruzione del corpo di fabbrica nel quale ricade quanto oggetto del presente atto sono stati iniziati in data anteriore all'1 (uno) settembre 1967 (millenovecentosessantasette);

- che successivamente sono stati effettuati soltanto lavori ed opere in base ai seguenti titoli abilitativi edilizi:
- autorizzazione in data 13 luglio 1988 n.ro 135/88;
- autorizzazione in data 02 luglio 1990 n.ro 100/90;
- pratica edilizia in data 25 luglio 1990 n.ro 103/90;

- pratica edilizia in data 24 settembre 1998 n.ro 147/0998;
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), protocollata al suindicato Comune di in data 04 dicembre 2015 al n.ro 15202, pratica edilizia n.96/2015, per rifacimento copertura e ripristino facciata;
- che le aree scoperte pertinenziali al corpo di fabbrica nel quale ricade quanto oggetto del presente atto e/o alla porzione di fabbricato in oggetto hanno una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) metri quadrati.

- ABITABILITA' -

Con riguardo alla "abitabilità"/"agibilità" di quanto oggetto del presente atto, la "parte venditrice" dichiara e garantisce che sussistono tutte le qualità e caratteristiche di "abitabilità"/"agibilità" secondo la normativa pro-tempore vigente al momento della sua costruzione/ristrutturazione.

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA -

Ai sensi della vigente normativa Nazionale e Regionale in tema di certificazione energetica degli edifici, la "parte venditrice" consegna alla "parte acquirente" l'attestato di certificazione energetica, **che si allega al presente atto sotto la lettera "B"**.

La "parte venditrice" dichiara che l'attestato di certificazione energetica come sopra allegato è "idoneo" e non è decaduto in quanto (i) non sono ancora decorsi dieci anni dalla data di registrazione della relativa pratica nel catasto energetico e (ii) nelle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto e di detto attestato non sono stati eseguiti interventi che abbiano modificato le loro prestazioni energetiche e/o che abbiano comportato il loro cambio di destinazione d'uso.

La "parte acquirente" dichiara di aver ricevuto dalla "parte venditrice" tutte le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente atto.

Articolo 7

- REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA -

In ordine al regime patrimoniale della Famiglia (artt. 177 e 2659 del Codice Civile e della Legge 19 maggio 1975 n. 151), le "parti" dichiarano:

- il Signor [REDACTED] di essere di stato civile coniugato e di trovarsi in regime di separazione dei beni;
- il Signor [REDACTED] di essere di stato civile libero.

Articolo 8

- DICHIARAZIONI AI FINI FISCALI -

Dichiarazioni ex art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131

Ad ogni effetto utile, la "parte venditrice" e la "parte acquirente" dichiarano che tra le stesse non sussistono rapporti di parentela o di coniugio od equiparati rilevanti ex art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

Richiesta rendite catastali definitive

Ad ogni effetto utile, ai sensi dell'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988, n.ro 70, convertito con Legge 13 maggio 1988, n.ro 154, le parti richiedono l'attribuzione delle Rendite Catastali definitive.

**Insussistenza dei presupposti
richiesti per la tassazione delle plusvalenze**

Ad ogni effetto utile, la "parte venditrice" dichiara che il presente atto ha ad oggetto il trasferimento di un immobile per il quale non ricorre alcuno dei presupposti che dia luogo alla tassazione di eventuali plusvalenze ex art. 67 del D.P.R. 22/12/1986 n. 917, e sue successive modificazioni ed integrazioni, in quanto trattasi di immobile acquistato da più di cinque anni, in conformità alla "provenienza" sopra

indicata nel presente atto.

Detrazioni IRPEF

La "parte venditrice" dichiara, e la "parte acquirente" prende atto ed accetta, che non vengono trasferiti e rimangono pertanto in capo alla "parte venditrice" tutti i benefici fiscali (detrazioni IRPEF) relativi agli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria eseguiti sulle unità immobiliari in oggetto e/o, a livello condominiale, sul fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto.

DETERMINAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE

**Richiesta di tassazione del presente atto
(determinazione della base imponibile)
in base alla rendita catastale
(cosiddetta "opzione prezzo-valore")**

ferma restando e prioritariamente la Richiesta (di cui infra) delle agevolazioni ai sensi dell'art. 64

del D.L. 25.05.2021, n.ro 73, sussistendo i requisiti "prima casa" di cui alla nota 2/bis dell'art. 1 della Tariffa allegato "A" al T.U. n. 131/1986

Ai sensi dell'articolo 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005, n.ro 266 ("Legge Finanziaria 2006"), come modificato ed integrato dalla "Legge Finanziaria 2007", la "parte acquirente" dichiara di volersi avvalere delle disposizioni di cui al sopra citato comma 497 della L. 266/2005, **ferma restando e prioritariamente la Richiesta (di cui infra) delle agevolazioni ai sensi dell'art. 64 del D.L. 25.05.2021, n.ro 73, sussistendo i requisiti "prima casa" di cui alla nota 2/bis dell'art. 1 della Tariffa allegato "A" al T.U. n. 131/1986**, e la "parte venditrice" espressamente vi aderisce, ed a tal fine:

a) entrambe le parti dichiarano:

a.1) che il presente atto è concluso tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;

a.2) che il presente atto ha ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze;

a.3) che il presente atto è concluso per il corrispettivo pattuito all'art. 3 (tre) del presente contratto;

b) la "parte acquirente" dichiara, con la qui espressa adesione della "parte venditrice", quanto segue:

b.1) di richiedere che, indipendentemente dal corrispettivo sopra pattuito all'articolo 3 (tre) del presente atto, **la base imponibile del presente atto**, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali dovute, **sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5, del T.U. approvato con D.P.R. 131/86** e, pertanto, in misura non inferiore al valore catastale determinato dalla moltiplicazione della rendita catastale per il coefficiente previsto dalla legge, **ferma restando e prioritariamente la Richiesta (di cui infra) delle agevolazioni ai sensi dell'art. 64 del D.L. 25.05.2021, n.ro 73, sussistendo i requisiti "prima casa" di cui alla nota 2/bis dell'art. 1 della Tariffa allegato "A" al T.U. n. 131/1986;**

b.1.1) che, conseguentemente ai criteri indicati al precedente punto b.1), **la base imponibile del presente atto è calcolata in complessivi Euro 28.156,00 (ventottomilacentocinquantasei/00)**, ottenuta a seguito della moltiplicazione per il coefficiente previsto in materia di acquisto **"prima casa"**, **ferma restando la Richiesta (di cui infra) delle agevolazioni ai sensi dell'art. 64 del D.L. 25.05.2021, n.ro 73.**

Richiesta agevolazioni ai sensi dell'art. 64

del D.L. 25.05.2021, n.ro 73

(pubblicato in G.U. 25.05.2021, serie generale, n.ro 123)

entrato in vigore in data 26 maggio 2021

(ai sensi dell'art. 78 del medesimo D.L. 73/2021)
sussistendo tutti i requisiti "prima casa" di cui alla
nota 2/bis dell'art. 1 della Tariffa allegato "A"
al T.U. n. 131/1986

Ai sensi dell'art. 64 del D.L. 25.05.2021, n.ro 73, sussistendo tutti i requisiti di cui alla nota 2/bis dell'art. 1 della Tariffa allegato "A" al T.U. n. 131/1986, e sue successive modificazioni e/o integrazioni (da ultimo, dall'art. 3, comma 131, della Legge 28 dicembre 1995 n. 549, dalla Legge n. 488/99 - Legge finanziaria per il 2000, e dalla Legge 147/2013 - Legge di stabilità 2014), **la "parte acquirente" richiede la esenzione dalle imposte di registro, ipotecarie e catastali**, ed a tal fine:

- **entrambe le parti** dichiarano che quanto acquistato con il presente atto costituisce abitazione non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, e relative pertinenze, secondo i criteri previsti dalla normativa vigente in materia;

- **la "parte acquirente"** dichiara:

a) di volere trasferire la propria residenza nel Comune in cui è ubicato quanto acquistato con il presente atto entro diciotto mesi dalla data odierna;

b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare esclusivo, neppure per quote, anche in comunione legale con il coniuge, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di cui al citato comma 131, nonché di cui a tutte le precedenti leggi agevolative in materia di prima casa richiamate alla lettera c) in detto comma 131;

d) che nell'anno in cui il presente Atto è stipulato (rogato) non ha compiuto né compirà i trentasei anni di età;

e) di avere un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE), stabilito ai sensi del Regolamento di cui al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 2013 n.ro 159, non superiore ad Euro 40.000,00 (quarantamila).

Destinazione ad abitazione principale
ai fini della detraibilità degli interessi passivi
del mutuo connesso al presente acquisto immobiliare
(art. 15, comma 1, lettera b, del Tuir 917/86 - Risol. Ag, Entr. 147/2006 - Circ. Ag. Entr. 15/2005).

Anche ai sensi e con le responsabilità di cui al D.P.R. 445/2000 e, pertanto, con ammonizione da me Notaio fatta alle "parti" in ordine alle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, la "Parte acquirente":

- dichiara che, "a latere" del presente atto di compravendita, stipula il contestuale atto di mutuo per finanziare l'acquisto della casa abitazione, e relativa/e pertinenza/e di cui al presente atto;

- anche ai fini della detrazione degli interessi passivi di tale mutuo, dichiara ora stesso di destinare tale casa di abitazione ad abitazione principale propria e dei familiari conviventi;

- si obbliga ad adottare e porre in essere tutti gli eventuali successivi ed ulteriori comportamenti richiesti dalla vigente normativa ai fini della sussistenza del requisito richiesto di "abitazione principale" della stessa, prendendo altresì atto che, in mancanza, potrà non conseguire e/o decadere dal diritto alla detrazione degli interessi passivi del mutuo stesso.

Articolo 9

Dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà richieste dall'art. 35, commi 22 e 23, del D.L. 04 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 04 agosto 2006, n. 248

- Mezzi di pagamento - Mediazioni immobiliari -

Ad ogni effetto di legge ed, in particolare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 22, primo e secondo periodo, del sopra menzionato D.L. 223/2006, ed altresì secondo le modalità prescritte dal D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e, pertanto, previa ammonizione da parte di me Notaio in ordine alle conseguenze penali per il caso di dichiarazioni false o reticenti, consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione finanziaria e delle sanzioni amministrative applicabili in caso di omessa, incompleta o falsa indicazione dei dati richiesti dal sopra citato comma 22, primo e secondo periodo:

a) entrambe le "parti" dichiarano che il "prezzo" della presente compravendita come sopra convenuto è stato corrisposto dalla "parte acquirente" con i seguenti mezzi di pagamento:

- **assegno bancario** recante la clausola di non trasferibilità n.ro [REDACTED] dell'importo di **Euro 25.000,00** (venticinquemila/00) tratto sul Banco BPM S.p.A., filiale di Costa di Mezzate;

- **bonifico bancario** in data odierna dell'importo di **Euro 99.000,00** (novantanovemila/00) eseguito mediante la [REDACTED] filiale di Curno, C.R.O. n.ro [REDACTED]

b) ciascuno dei comparenti, con propria dichiarazione singola ed autonoma, dichiara che la presente compravendita immobiliare è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione immobiliare ai sensi degli articoli 1754 e seguenti del codice civile.

Articolo 10

- SPESE -

Gli onorari notarili, oltre I.V.A., nonché le anticipazioni esenti IVA, sia del presente Atto sia del correlato e contestuale contratto di mutuo che "parte acquirente" stipula con la Banca [REDACTED] [REDACTED] sono posti a carico della "parte venditrice" per espresso accordo tra le "parti".

Le "parti" mi esonerano espressamente dalla lettura degli allegati, che accettano espressamente dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto, io Notaio ricevo il presente atto, da me letto, alla presenza dei testimoni, ai Signori comparenti, i quali lo approvano e, con i testimoni e me Notaio, lo sottoscrivono alle ore 10:25 (dieci e minuti venticinque).

Completato di mio pugno, quest'atto è scritto in gran parte a macchina da persona di mia fiducia su diciotto pagine e quanto fin qui di questa diciannovesima di cinque fogli.

F.TO: [REDACTED]

notaio FILIPPO CALARCO (impronta sigillo).