

ANNALISA GENILI
NOTAIO

Via S. Nicolò, 12 - 34121 TRIESTE
tel. 040762172 - fax 040360630
C.F. GNTNLS73857F205Y - P.IVA 0116123032V

ASTE
GIUDIZIARIE

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

PARTE VENDITTRICE:



PARTE ACQUIRENTE:



ARTICOLO 1 - La parte venditrice

vende ed in assoluta proprietà trasferisce alla
che accetta ed acquista l'immobile og-
getto del presente atto.

ARTICOLO 2 - Il prezzo di vendita è convenuto in Euro
78.000,00 (settantottomila virgola zero zero), dei quali Euro
1.000,00 (mille virgola zero zero) riferiti alla particella
catastale nuova 3795/2.

Si precisa che la particella catastale nuova 3795/2, in natu-
ra, costituisce corte pertinente all'alloggio.

ARTICOLO 3 - Ai sensi del D.P.R. 445/2000 articolo 46 e se-
guenti (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in
materia di dichiarazioni amministrative) le parti contraenti
rendono la seguente dichiarazione sostitutiva di atto notorio
"Consapevoli delle sanzioni penali dell'art. 76 del suddetto
T.U. per le ipotesi di falsità e dichiarazioni mendaci ivi in-
dicate noi sottoscritte

in relazione a quanto disposto dall'art. 35,
comma 22 del D.L. 4/7/06 n. 223, convertito dalla Legge
248/06,

dichiariamo

- che il suddetto importo di Euro 78.000,00 (settantottomila
virgola zero zero) è stato e viene corrisposto con le seguenti
modalità:

- Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) è già stato
corrisposto a mezzo di un assegno bancario recante la clausola
"non trasferibile" numero 5045222465-10 della UBI BANCA CARIME
S.p.A., Filiale di San Giorgio Jonico, di data Trieste 6 lu-
glio 2020 (ABI 3067.6 - CAB 79020.4), dell'importo di Euro
5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) intestato

- Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) sono già
stati corrisposti a mezzo di bonifico bancario per il tramite
dell'Ufficio Postale di Fragagnano, data esecuzione 1° agosto
2020 e data valuta di addebito 3 agosto 2020, dell'importo di
Euro 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) nonchè Euro
3,50 (tre virgola cinquanta) per commissioni e così per com-
plessivi Euro 60.003,50 (sessantamilatré virgola cinquanta),
con addebito sul conto corrente numero 50541101 intestato a'
presso il suddetto Ufficio Postale ed

REGISTRATO
A TRIESTE

IL 6/8/2020
AL N. 6242
SERIE 1T
ESATTI € 1294,00

9972020099462001
TS 09846/2020 TITOLO 1



accredito sul conto corrente numero

- Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) vengono corrisposti in data odierna a mezzo di un assegno circolare recante la clausola "non trasferibile" numero 4200446758-01 emesso dalla UbiBanca 6322 in data Udine 3 agosto 2020 (ABI 03111-2 CAB 11249.0) per Euro 13.000,00 (tredicimila virgola zero zero) all'ordine di [REDACTED];

- che per la stipulazione del presente contratto ci siamo avvalsi dell'impresa individuale di mediazione denominata "PORSEO MARCO", con sede in Trieste, Via Settefontane numero 18/c, iscritta al R.E.A. di Trieste al numero TS-134205, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Trieste e codice fiscale: PRSMRC75C19L424E, partita IVA 01227350327, già iscritta al n. 923 del ruolo degli agenti di affari in mediazione della C.C.I.A.A. di Trieste, in persona del Signor Marco Porseo, nato a Trieste il giorno 19 marzo 1975, domiciliato a Trieste, in Via Settefontane numero 18/C, codice fiscale: PRS MRC 75C19 L424E, presso l'impresa di mediazione immobiliare di cui sopra, già iscritto al numero 1140, del ruolo degli agenti di affari in mediazione della C.C.I.A.A. di Trieste, il quale ha operato per conto della suddetta impresa individuale, impresa individuale che ha regolarmente presentato la Comunicazione Unica di cui al D.M. Ministero Sviluppo Economico 26 ottobre 2011 e s.m.i. al Registro delle Imprese di Trieste;

- che la spesa sostenuta per la mediazione è stata pagata come segue:

* quanto alla parte acquirente, Euro 3.050,00 (tremilacinquantavirgola zero zero) comprensivi di IVA dalla parte acquirente a mezzo di bonifico bancario per il tramite del Banco Posta S.p.A., data contabile ordinante 18 luglio 2020, data valuta di addebito 20 luglio 2020, dell'importo di Euro 3.050,00 (tremilacinquantavirgola zero zero) con addebito sul conto corrente numero 50541101 intestato alla Signora [REDACTED]

[REDACTED] presso la suddetta Banca ed accredito sul conto corrente numero IT68H0887702204000000334680 intestato alla Ditta Porseo Marco presso la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI STARANZANO E VILLESSE Società Cooperativa, Filiale di Trieste Via Giulia numero 104/C (Codice riferimento EA2007187970519948158007887011), a fronte della fattura numero 16/2020 di data 27 luglio 2020;

* quanto alla parte venditrice, la stessa parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essersi avvalsa della medesima agenzia immobiliare e di aver pattuito di non pagare alcun corrispettivo."

La parte venditrice con la firma qui apposta rilascia ampia e liberatoria quietanza di pieno pagamento e saldo della somma

di Euro 78.000,00 (settantottomila virgola zero zero), e ri-
nuncia comunque ad ogni diritto di ipoteca legale che le deri-
va dal presente atto ed esonera gli uffici-competenti da ogni
responsabilità al riguardo. ✓

Ai fini fiscali e giusta il disposto di cui all'articolo 1,
comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, la parte ac-
quirente, dato atto che la presente cessione interviene tra
persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività
commerciali, artistiche o professionali ed ha per oggetto im-
mobili ad uso abitativo e relative pertinenze, richiede al No-
taio che autenticherà nelle firme la presente scrittura, che
la base imponibile, ai fini delle imposte di registro, ipote-
carie e catastali, sia costituita dal valore dell'immobile de-
terminato ai sensi dell'articolo 52, commi quarto e quinto,
del Decreto del Presidente della Repubblica 131/1986 (T.U.
delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), indi-
pendentemente dal corrispettivo pattuito e quale sopra ripr-
tato.

Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita
all'immobile in oggetto, risulta ammontare ad Euro 55.027,66.

Si precisa che il trasferimento della particella catastale
nuova 3795/2 sconterà le normali imposte di registro, ipoteca-
ria e catastali sul prezzo di Euro 1.000,00.

ARTICOLO 4 - La acquirente Signora [REDACTED] dichiara
e riconosce che la provvista necessaria al pagamento del prez-
zo quale sopra riportato, limitatamente all'importo di Euro
60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) le è stata fornita
dal proprio fratello [REDACTED]

ARTICOLO 5 - La compravendita è pattuita a corpo e non a mi-
sura od a stima, nello stato ed essere in cui l'immobile at-
tualmente si trova, ben noto alla parte acquirente con ogni
diritto, azione e ragione inerente, servitù attiva, pertinenza
ed accessione.

ARTICOLO 6 - In relazione alle facoltà di cui all'articolo 1
(commi 63 e 66) della legge 27.12.2013 n.147, per come modifi-
cata dall'art. 1 (comma 142) della legge n. 124 del 4.8.2017,
le parti contraenti dichiarano di esserne stati informati e di
non aver conferito al Notaio autenticante la presente scrittu-
ra privata alcun incarico a tal riguardo.

ARTICOLO 7 - La parte venditrice garantisce la proprietà, la
disponibilità, il pacifico possesso e l'assoluta libertà
dell'immobile compravenduto da ipoteche, servitù passive, pesi
e vincoli di qualsiasi genere, presta garanzia per ogni caso



Firmato Da: SANFONE DI CAMPOBIANCO ARMANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4614e72cc0b32540846eb9c80723661e

di evizione, spoglio, danno o molestia.

ARTICOLO 8 - Il trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile compravenduto avviene oggi stesso a tutti gli effetti utili ed onerosi.

ARTICOLO 9 - La parte acquirente resta autorizzata ad eseguire a proprio favore l'intavolazione della proprietà dell'immobile compravenduto su istanza del Notaio che autenticherà la presente scrittura.

123bis
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 123 della Legge Tavolare le parti eleggono domicilio presso lo studio notarile del Notaio che autenticherà l'ultima delle sottoscrizioni del presente atto ed altresì nominano il Notaio medesimo domiciliatario per la notificazione, presso l'Ufficio Tavolare di Trieste, del decreto di accoglimento della domanda di intavolazione del presente atto.

ARTICOLO 10 - Tutte le spese e tasse del presente atto e quante altre allo stesso inerenti e conseguenti, niuna esclusa od eccettuata, sono e saranno ad esclusivo carico della parte acquirente.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza del contenuto dell'articolo 63 II comma disp. att. C.C. e per il pagamento delle spese condominiali fa espresso riferimento alla disciplina civilistica.

Le parti contraenti demandano a separata sede la regolazione degli oneri di amministrazione condominiale che decorrono a carico della parte acquirente a partire dalla data odierna.

La parte acquirente per sé, successori ed aventi causa, si impegna a rispettare e far rispettare le norme di legge e convenzionali in materia di condominio.

La parte venditrice dichiara - per gli effetti di cui all'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile - di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per contributi ordinari e spese straordinarie, e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali; rimane a carico della parte venditrice ogni spesa condominiale, derivante da deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio fino alla data odierna.

La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza dell'onere di comunicare il presente atto all'Amministrazione del condominio ai sensi di quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

La parte venditrice garantisce di aver regolarmente corrisposto le spese condominiali.

ARTICOLO 11 - Ai fini di cui all'articolo 26 del Testo Unico dell'Imposta di Registro (D.P.R. 131/86) le parti dichiarano che tra di esse non intercorre alcun vincolo di parentela in linea retta neppure presunto tale ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni né di coniugio.

ARTICOLO 12 - Ai sensi del D.M. Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008 n. 37, la parte venditrice dichiara, e

la Parte avente causa ne prende atto, che gli impianti posti a servizio degli immobili in contratto, a tal fine considerati rilevanti ai sensi dell'art. 1 del citato D.M., conformi alle normative dettate in materia di sicurezza.

ARTICOLO 13 - In conformità all'art. 6 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 - come modificato dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 di conversione del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 e successive modifiche ed integrazioni - di attuazione della direttiva 2010/31/UE, la parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici comprensiva dell'Attestato di Prestazione energetica relativo alla suddetta unità immobiliare redatto in data 2 ottobre 2018 dall'Ing. Emanuele Squitieri, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona al numero A 4623, che, redatto su supporto cartaceo e munito del certificato di conformità di documento cartaceo a documento informatico, rilasciato in data Trieste 3 agosto 2020 dal Notaio Annalisa Gentili di Trieste al Repertorio numero 2176 si allega, a norma dell'art. 6, comma 3 del citato Decreto Legislativo, al presente atto sotto la lettera "A".

La Parte venditrice dichiara che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COMPRAVENDUTO

1) Alloggio sito al piano terra della casa civico numero 22 di Via Tommaso Luciani in Trieste, censito nel Corpo Tavolare 1° della Partita Tavolare 51594 di Trieste, marcato "1" in rosa nel piano in atti tavolari sub G.N. 8013/1983, con le congiunte 110/1000 (centodieci millesimi) parti indivise del Corpo Tavolare 1° della Partita Tavolare 45537 di Trieste, formato dalla particella catastale nuova 3795/1, casa di metri quadrati 225, civico numero 22 di Via Luciani.

2) Pertinente particella catastale nuova 3795/2, cortile di metri quadrati 73, censita nel corpo Tavolare 1° della Partita Tavolare 51592 di Trieste, nel piano in atti tavolari sub G.N. 8013/1983.

All'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Trieste Ufficio Provinciale - Territorio (CATASTO FABBRICATI) l'immobile oggetto del presente contratto di compravendita, risulta così censito in Comune di Trieste: sezione urbana V, foglio 23, particella 3795/1, subalterno 1, Via Tommaso Luciani numero 22, piano T, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale totale: 103 metri quadrati, totale escluse aree scoperte: 103 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 476,43.

All'Agenzia del Territorio di Trieste (CATASTO TERRENI) la pertinente corte in oggetto risulta così censita in Comune di Trieste: sezione Trieste, foglio 23, particella 3795/2, corte, metri quadrati 73.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della

legge 27 febbraio 1985, n. 52:

✓
- si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati riguardano l'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto, che, in copia non autentica, previa visione ed approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera "B";

✓
- la parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di nuova planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa;

- l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dell'Ufficio Tavolare Regionale di Trieste.

h
Con riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica, la parte venditrice ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, numero 445, ammonita dal Notaio che autenticherà nelle firme la presente scrittura, consapevole delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 della medesima legge, assumendone la relativa responsabilità dichiara che l'edificio del quale fa parte l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato anteriormente al giorno 1° settembre 1967.

La parte venditrice inoltre dichiara che successivamente a detta data è stata rilasciata dal Comune di Trieste Licenza di Costruzione in data 2 dicembre 1980, Protocollo Generale numero 33979, Protocollo Corrente XIII/1-80-176/1.

u
Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30 del Testo Unico sull'Edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si precisa che la corte oggetto del presente atto ha una superficie inferiore a 5.000 metri quadrati ed è di pertinenza dell'immobile pure oggetto del presente atto, censito all'Agenzia del Territorio di Trieste, come sopra descritto, per cui al presente atto non si applicano le disposizioni di cui al II comma del citato articolo.

La parte venditrice dichiara che in relazione allo stesso immobile non è intervenuto alcun provvedimento sanzionatorio e non sono state eseguite opere abusive.

La parte acquirente prende atto delle suestese dichiarazioni ad ogni possibile effetto.

AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni previste dall'articolo 3 comma 131 della Legge 28 dicembre 1995, n. 549, come modificato dall'articolo 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011 numero 23, modificato dall'articolo 26 primo comma del D.L. 104/2013 convertito in Legge 8 novembre 2013 numero 128 (imposta di registro ridotta al 2%, imposte ipotecaria e catastale fisse),

l'acquirente Signora [redacted] dichiara:

- di non essere titolare esclusivo, o in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili oggetto del presente atto;
- di risiedere nello stesso Comune di Trieste dove sono ubicati gli immobili oggetto del presente atto;
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata da essi parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni sopra citate ovvero di cui all'articolo 1 della Legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del Decreto Legge 7 febbraio 1985, numero 12, convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985, numero 118, all'articolo 3 comma 2 della Legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei Decreti Legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237 e 20 maggio 1992, n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del Decreto Legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del Decreto Legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993 numero 75, e all'articolo 16 del Decreto Legge 22 maggio 1993, n. 155, convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 luglio 1993, n. 243.

Entrambe le parti dichiarano che gli immobili trasferiti rientrano nelle categorie catastale A/3.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili oggetto del presente acquisto, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna, è dovuta l'imposta di registro nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30% dell'imposta stessa, oltre agli interessi di mora di cui al comma quarto dell'articolo 55 del T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui l'odierna parte acquirente, entro un anno dall'alienazione degli immobili acquistati con i benefici qui richiesti, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

* * * *

Ai fini della Legge 19 maggio 1975 numero 151 "Riforma del diritto di famiglia":

[redacted] dichiara di avere la piena disponibilità dell'immobile in oggetto;

[redacted] dichiara di essere di stato civile libero.

F.to: [redacted]

F.to: [redacted]

N.RO DI REP. 2178 N.RO DI RACC. 1760

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Io sottoscritta **ANNALISA GENTILI**, Notaio in Trieste, con studio in Via San Nicolò numero 12, iscritto nel Collegio Notarile di questa città, certifico che le Signore:

[REDACTED]

dell'identità personale delle quali io Notaio sono certo, hanno apposto oggi in mia presenza, nel mio studio, la propria firma in calce ed a margine all'atto che precede, essendo le ore dodici e dieci minuti.

Certifico inoltre che la ([REDACTED]) ha reso le dichiarazioni di cui alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia.

Certifico, inoltre, che le Signore [REDACTED] e [REDACTED] hanno reso la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35, comma 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 248/06.

Certifico infine di aver letto il suesteso atto alle contraenti.

Trieste, quattro agosto duemilaventi

(L.S.) F.to: ANNALISA GENTILI

