

Repertorio N.

Raccolta N.

**COMPRAVENDITA**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventidue, il giorno

del mese di

in Roma, via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, negli Uffici della sede della REGIONE LAZIO.

Innanzi a me **dott. Enzo BECCHETTI, Notaio in Roma**, con studio in via Angelo Brofferio n. 3, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

Sono presenti:

**QUALE PARTE VENDITRICE**

- **"REGIONE LAZIO"**, con sede in Roma, via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, codice fiscale: "80143490581", in questo atto rappresentata dal dottor MARAFINI Marco, nato a Latina (LT) il 01 dicembre 1968, domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio ma nella qualità di Direttore della Direzione Regionale "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO" della "REGIONE LAZIO", giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale in data 07 maggio 2018, n. 209, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 38 del 10 maggio 2018, così come modificata dalla successiva deliberazione 05 giugno 2018, n. 273, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 51 del 21 giugno 2018, in forza dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale in data 06 settembre 2002, n. 1, e successive

modifiche, e degli articoli 2 e 4 del Regolamento regionale del 04 aprile 2012, n. 5, e successive modifiche, pubblicati nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio, in esecuzione della Determinazione n. G03080 del Direttore della Direzione regionale "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO" in data 22 marzo 2021 di autorizzazione alla stipula del presente atto, che in copia conforme al presente atto si allega sotto la **lettera "A"**, omessane la lettura per espressa dispensa avutane dalle Parti;  
di seguito indicata come "Parte Venditrice";

**QUALE PARTE ACQUIRENTE**

- **PAGLIALUNGA Diego**, nato a

il \_\_\_\_\_, residente in

codice fiscale " \_\_\_\_\_".

Detti componenti della cui identità, qualifica e poteri io Notaio sono certo

**PREMETTONO LA SEGUENTE ASSERTIVA**

Le Parti dichiarano:

**= A =**

che l'Opera Nazionale Combattenti (O.N.C), nell'esercizio delle funzioni ad essa attribuite dallo Stato, ha realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967 i fabbricati siti nel Comune di Sabaudia (LT), Via Verbania n. 7/9/11, di seguito gli "Immobili" e precisamente:

1) locale magazzino posto al piano terra, della consistenza di mq. 32 (trentadue), confinante con area di accesso, distacchi per due lati, salvo altri;

2) locale garage posto al piano terra della consistenza di mq. 63 (sessantantatre), confinante con area di accesso, distacchi per due lati, salvo altri.

Le porzioni immobiliari sopra descritte sono individuate al Catastato Fabbricati del Comune di Latina come segue:

- **foglio 109, particella 62, sub. 1**, categoria C/2, classe 2, mq. 32, superficie catastale totale mq. 46, r.c. euro 117,34, Via Verbania, 7/9/11 piano T ( il locale magazzino);

- **foglio 109, particella 62, sub. 2**, categoria C/6, classe 1, mq. 63, superficie catastale totale mq. 73, r.c. euro 204,98, Via Verbania, 7/9/11 piano T ( il locale garage);

**= B =**

che gli Immobili sono pervenuti in proprietà della REGIONE LAZIO in virtù delle seguenti disposizioni legislative: D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616; Legge 21 ottobre 1978, n. 641; D.P.R. 31 marzo 1979; Legge Regionale 13 febbraio 1984, n. 13;

**= C =**

che gli Immobili sono compresi nell'elenco degli immobili oggetto di valorizzazione e/o dismissione di cui all'art. 58, comma 1, del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con legge 06 agosto 2008, n. 433, di conseguenza, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto del comma 9 del medesimo decreto e del comma 18 dell'art. 3 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con Legge 23 novembre 2001, n. 410, la Regione Lazio è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica, edilizia

e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastali prevista dall'art. 19, comma 14 e 15 del D. L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

**= D =**

che con note prot. 422229/2020 e prot. 422242/2020 sono pervenute alla Direzione "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO", Area "POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI", le manifestazioni di interesse all'acquisto degli immobili suddetti;

**= E =**

che, in ragione delle manifestazioni di interesse all'acquisto presentate sopra citate:

(i) è stata avviata dai competenti uffici l'istruttoria per verificare, con esito positivo, la sussistenza dei requisiti e delle condizioni di alienabilità;

(ii) sono state redatte le perizie di stima prot. 159013 del 19 febbraio 2021 per l'immobile distinto al catasto al foglio 109 part. 62 sub 1 cat. C/2, euro 26.082,00 (ventiseimilaottantadue virgola zero zero); ai sensi dell'art. 5 del citato regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5, dai competenti uffici regionali, da cui risulta un valore di mercato dell'Immobile pari ad euro 26.082,00 (ventiseimilaottantadue virgola zero zero centesimi); e la perizia di stima prot. 158983 del 19 febbraio 2021 per l'Immobile distinto al catasto al foglio 109 part. 62 sub 2 cat. C/6, euro 41.391,00 (quarantunomilatrecentonovantuno virgola zero zero), ai sensi dell'art. 5 del citato regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5, dai competenti uffici regionali, da cui

risulta un valore di mercato dell'Immobile pari ad euro 41.391,00  
(quarantunomilatrecentonovantuno virgola zero zero centesimi);

**= F =**

la Direzione "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO", Area  
"POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI" con  
Determinazione n. G02218 del 03 marzo 2021:

(i) ha autorizzato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2 e  
3 del regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5, e ss.mm.ii., l'avvio  
della procedura di alienazione delle suddette unità immobiliari, al  
prezzo d'asta di euro 26.082,00 (ventiseimilaottantadue virgola zero  
zero centesimi) per il sub. 1 e di euro 41.391,00  
(quarantunomilatrecentonovantuno virgola zero zero centesimi) per il  
sub. 2, secondo le modalità previste dall'art. 10 del citato regolamento  
regionale 04 aprile 2012, n. 5, il quale al comma 3 prevede: "Le  
richieste di acquisto di beni immobili di cui all'articolo 4, comma 1,  
aventi un valore venale inferiore a 150.000,00 euro, sono pubblicate  
sul sito web della Regione per la durata di venti giorni al fine di  
acquisire eventuali ulteriori manifestazioni di interesse all'acquisto.  
Trascorso tale termine senza che siano pervenute altre manifestazioni  
d'interesse, l'alienazione potrà essere negoziata con il richiedente  
iniziale, ponendo alla base della procedura il prezzo di stima di cui  
all'art. 5. Qualora pervengano altre manifestazioni di interesse verrà  
espletata la procedura concorrenziale fra tutti coloro che hanno  
manifestato interesse all'acquisto ponendo a base della procedura il  
medesimo prezzo di stima di cui all'art. 5.";

(ii) ha stabilito, come previsto dall'art. 10, comma 3, del citato regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5, la pubblicazione per 20 (venti) giorni del relativo avviso pubblico sull'apposita sezione "Demanio e patrimonio" del sito web della REGIONE LAZIO dedicata alle "alienazioni" ([http://www.regione.lazio.it/rl\\_personale\\_demanio/](http://www.regione.lazio.it/rl_personale_demanio/)) e per ulteriore diffusione, all'Albo Pretorio del Comune di Sabaudia;

**= G =**

che il suddetto avviso è stato pubblicato sull'edizione del B.u.r. della REGIONE LAZIO del 04 marzo 2021, n. 25, supplemento 1, indicando quale termine ultimo per l'invio delle manifestazioni d'interesse all'acquisto il giorno 29 marzo 2021;

**= H =**

che, in risposta al suddetto avviso, sono pervenute via PEC 4 (quattro) manifestazioni di interesse, quindi i richiedenti sono stati invitati a partecipare alla successiva procedura concorrenziale in seduta pubblica per presentare un'offerta al rialzo sul prezzo a base d'asta;

**= I =**

che con verbale d'asta in data 23 aprile 2021 l'arch. Carlo Abbruzzese, in qualità di dirigente dell'area "POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI", ha aggiudicato in via provvisoria al signor PAGLIALUNGA DIEGO, al prezzo di euro 45.035,00 (quarantacinquemilatrentacinque virgola zero zero centesimi), la proprietà dell'Immobile sito in Sabaudia Via Verbania 7/9/11 identificato al catasto al foglio 109 part. 62 sub 1 cat. C/2 e al prezzo di euro 48.890,00 (quarantottomilaottocentonovanta virgola zero

zero centesimi) la proprietà dell'Immobile sito in Sabaudia Via Verbania 7/9/11 identificato al catasto al foglio 109 part. 62 sub 2 cat.C/6

**= L =**

che il verbale d'asta è stato approvato con la Determinazione n. G05602 del Direttore della Direzione regionale "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO" in data 13 maggio 2021, preallegata al presente atto sotto la lettera "A";

**= M =**

che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Segretariato Regionale per il Lazio, con nota acquisita al protocollo regionale in data 17 febbraio 2022 con il num. 0162927, ha dichiarato che l'alienazione dell'Immobile non rientra nei casi previsti dal Titolo I D.Lgs. 42/2004, a seguito di istanza presentata dalla REGIONE LAZIO di verifica dell'interesse culturale dei beni immobili ex art.12 D Lgs.42/2004 e ss.mm.ii. e D.D. 6.02.2004;

**= N =**

che con determinazione n. G05602 del Direttore della Direzione regionale "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO" in data 13 maggio, in forza delle disposizioni e delle deliberazioni sopra richiamate, è stata autorizzata la vendita degli Immobili a favore del signor PAGLIALUNGA DIEGO al prezzo di euro 45.035,00 (quarantacinquemilatrentacinque virgola zero zero centesimi), la proprietà dell'Immobile sito in Sabaudia Via Verbania 7/9/11 identificato al catasto al foglio 109 part. 62 sub. 1 cat. C/2 e al prezzo di euro 48.890,00 (quarantottomilaottocentonovanta virgola zero

zero centesimi) la proprietà dell'Immobile sito in Sabaudia Via Verbania  
7/9/11 identificato al catasto al foglio 109 part. 62 sub. 2 cat.C/6

= O =

che con determinazione n. G del Direttore della  
Direzione regionale "BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E  
PATRIMONIO" in data 2022, in forza delle disposizioni  
e delle deliberazioni sopra richiamate, è stato approvato lo schema di  
atto notarile di compravendita.

Tutto quanto sopra premesso, ritenuto formare parte integrante e  
sostanziale del presente atto, nonché dispositivo di esso, le Parti

**STIPULANO E CONVENGONO QUANTO SEGUE**

**Art. 1. - (Consenso ed oggetto).**

1. La "REGIONE LAZIO", come in epigrafe costituita e rappresentata,  
in esecuzione degli atti e delle norme citate nell'assertiva, VENDE e  
TRASFERISCE al Sig. PAGLIALUNGA DIEGO, che in buona fede accetta, la  
PIENA PROPRIETA' degli Immobili, meglio descritti, con confini e dati  
catastali, alla superiore lettera A dell'assertiva, cui si rinvia.

2. Per una migliore identificazione degli immobili viene fatto  
espreso riferimento alle planimetrie catastali, che, regolarmente  
depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di  
Latina - Territorio - Servizi Catastali, senza impegno di misura, previa  
visione ed approvazione delle Parti, si allega al presente atto sotto  
la **lettera "B"**, per formarne parte integrante e sostanziale.

3. Con riferimento all'art.19, comma 14, del D.L. 31.5.2010 n.78,  
convertito nella legge n.122 del 31.7.2010, la parte alienante e la

parte acquirente dichiarano che lo stato di fatto attuale delle porzioni immobiliari trasferite è conforme a quello risultante dai dati catastali e dalle planimetrie depositate in atti catastali e risultanti dagli stessi, che si allegano, previa visione, al presente atto in unico inserto sotto la **lettera "A"**.

Dichiaro io notaio di aver accertato che l'intestazione catastale corrisponde alla titolarità effettiva, risultante dai Registri Immobiliari, dei diritti trasferiti inerenti le porzioni immobiliari dianzi descritte.

**Art. 3. - (Precisazioni e provenienza).**

1. Il trasferimento è fatto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui gli Immobili si trovano, con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza e con le servitù attive e passive, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle cose comuni e con tutti i diritti, obblighi, oneri, vincoli, riserve, patti e condizioni, così come alla Parte Venditrice pervenuto, come la stessa dichiara.

2. Ai fini della provenienza la Parte Venditrice richiama quanto in premessa indicato.

**Art. 4. - (Prezzo - Ipoteca legale).**

1. Le Parti, previo richiamo alle sanzioni cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006, n. 248, dichiarano che il prezzo della Compravendita è stato di comune accordo tra le parti convenuto, in euro 93.925,00

(novantatremilanovecentoventicinque virgola zero zero centesimi) ed è stato pagato dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice con le seguenti modalità:

- quanto ad euro

mediante assegno circolare, non trasferibile, n.

2. Le Parti dichiarano di essere state da me notaio edotte sulla facoltà, riconosciuta dall'art. 1 della legge 147 del 27 dicembre 2013, come modificato dall'art. 63, lett. c), della legge 124/2017, di depositare presso me notaio l'intero prezzo o corrispettivo pattuito, ovvero il saldo degli stessi, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione di gravami o spese non pagate o di altri oneri dovuti dalla Parte Venditrice e tuttavia dichiarano di non volere esercitare la detta facoltà, esonerando me notaio da qualsiasi ingerenza e responsabilità al riguardo.

3. Di detto prezzo, come sopra versato e ricevuto, la Parte Venditrice se ne dichiara interamente soddisfatta e ne rilascia in favore della Parte Acquirente ampia e finale quietanza di saldo, con dichiarazione di non avere altro a pretendere per detta causale.

4. La Parte Venditrice, ai sensi dell'art. 2817 del c.c., dichiara di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale.

Ai fini fiscali la parte acquirente mi richiede, in base all'art.1 comma 497 della legge 23.12.2005 n.266, l'applicazione dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale sulla base imponibile determinata ai

sensi dell'art.52 nn.4 e 5 del D.P.R. 26.4.1986 n.131.

Detta base imponibile è pari ad Euro 37.277,96 (trentasettemila duecentosettantasette virgola novantasei).

**Art. 5. - (Mediazione).**

1. Le Parti, previo richiamo alle sanzioni cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in relazione a quanto disposto dall'art. 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito con legge 4 agosto 2006, n. 248, ciascuna per quanto di propria competenza, dichiarano che per la stipulazione del presente atto non si sono avvalse dell'attività di un mediatore.

**Art. 6. - (Garanzie).**

1. La Parte Venditrice dichiara che l'Immobile è di sua esclusiva proprietà, libero da privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

**Art. 7. - (Possesso - Consegna).**

1. La Parte Acquirente viene immessa da oggi nel possesso dell'Immobile e da oggi ne fa propri i frutti e ne sopporta i pesi.

2. La consegna dell'Immobile avviene contestualmente alla Compravendita.

**Art. 8. - (Dichiarazioni fiscali).**

1. Il presente atto è soggetto ad imposta di registro ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera a), del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, che richiama la tariffa, parte I, art. 1, del citato D.P.R. 131/1986.

**Art. 9. - (Dichiarazioni urbanistiche ed edilizie).**

1. La Parte Venditrice, da me notaio ammonita ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, sulle responsabilità penali cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, in sostituzione di atto notorio, dichiara che la costruzione dell'Immobile, e del compendio di cui esso è parte, risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

2. La "REGIONE LAZIO" è esonerata da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'Immobile, in quanto la Parte Acquirente accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, ove previsto ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662. La "REGIONE LAZIO" è, inoltre, esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà, o al diritto sull'Immobile e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale dello stesso, così come previsto dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133/2014, convertito in legge 11 novembre 2014, n. 164).

**Art. 10. - (Agibilità).**

1. In merito all'agibilità le Parti convengono che la relativa richiesta/certificazione resti a carico della Parte Acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nel determinare il prezzo della presente compravendita.

**Art. 11. - (Certificazione energetica).**

1. Ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, come modificato dal Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con legge 21 febbraio

2014, n. 9, la Parte Acquirente dichiara e dà atto di aver ricevuto dalla Parte Venditrice tutte le informazioni e la documentazione.

Con riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche e integrazioni, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla attestazione di certificazione energetica ma che non è necessaria la predisposizione di detta attestazione né l'allegazione all'atto.

**Art. 12. - (Sicurezza degli impianti).**

1. Le Parti, di comune accordo, convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'Immobile alla vigente normativa in materia di sicurezza e di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità e alcuna dichiarazione di rispondenza.

**Art. 13. - (Tasse, imposte e spese).**

1. Le tasse, le imposte e le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della Parte Acquirente.

Ai fini fiscali la parte acquirente, chiede l'applicazione dell'aliquota ridotta al 2% (due per cento) dell'imposta di registro e delle imposte fisse ipotecarie e catastali ai sensi dell'art.16 del D.L. 22.5.1993 n.155, convertito con modificazioni nella legge 19.7.1993 n.243, e della Legge 28.12.1995 n.549 e della legge 23.12.1999 n.488, ricorrendo le condizioni di cui all'art.1, nota II Bis della tariffa allegata al D.P.R. 26.4.1986 n. 131.

Al fine di cui sopra la parte acquirente dichiara:

- che trattasi di porzioni di immobile da rendere di pertinenza di

abitazione non di lusso, e non rientrante nelle categorie catastali

"A1" - "A8" e "A9", secondo i criteri fissati dall'art.10 del

DLgs.14.3.2011 n.23.

La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara:

- che l'immobile è ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte acquirente ha la propria residenza o dove intende trasferirla entro diciotto mesi da oggi;

- 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 è situato l'immobile acquistato con il presente atto, salvo quanto appresso precisato;

- 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 essa parte acquirente o dal proprio coniuge con le agevolazioni di cui all'art.3 comma 131 e seguenti della legge 28.12.1995 n.549 ovvero di cui all'art.1 della legge 22.4.1982 n.168; all'articolo 2 del D.L. 7.2.1985 n.12 convertito con modificazioni dalla legge 5.4.1985 n.118; all'art.3 comma 2 della legge 31.12.1991 n. 415; all'articolo 5 commi 2 e 3 dei D.L. 21.1.1992 n.14, 20.3.1992 n. 237 e 20.5.1992 n. 293; all'art.2 commi 2 e 3 del D.L. 24.7.1992 n. 348; all'articolo 1 commi 2 e 3 del D.L. 24.9.1992 n. 388; all'art.1 commi 2 e 3 del D.L. 24.11.1992 n. 455; all'art.1 comma 1 del D.L.23.1.1993 n.16 convertito con modificazioni dalla legge 24.3.1993 n. 75 e all'art. 16 del D.L. 22.5.1993 n.155 convertito con

modificazioni dalla legge 19.7.1993 n. 243, salvo quanto appresso precisato;

- le porzioni immobiliari oggetto del presente atto vengono acquistate al fine di renderle di pertinenza di altra porzione immobiliare abitativa acquistata con atto a rogito del Notaio

per il quale sono state richieste le agevolazioni fiscali di acquisto "prima casa di abitazione".

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho redatto questo atto da me letto alle parti che a mia domanda lo approvano e con me lo sottoscrivono con quanto allegato alle ore

Atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, ed a mano da me notaio in cinque fogli di cui scritte pagine sedici e fin qui della diciassettesima.