



n. 1, e successive modifiche e degli articoli 2 e 4 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012, n. 5 e successive modifiche, pubblicati nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio;

- **MARTUFI Giuseppa**, nata a Terracina (LT) il giorno 9 gennaio 1928, residente e domiciliata a Sabaudia (LT) in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta n. 39, titolare del codice fiscale MRT GPP 28A49 L120W, di stato civile libero;

- **DI CRISCIENZO Diana**, nata a Latina (LT) il giorno 27 agosto 1980, residente e domiciliata a Sabaudia (LT) in via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta n. 7, titolare del codice fiscale DCR DNI 80M67 E472D, di stato civile libero.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere quest'atto con il quale,

#### PREMESSO

1. che l'Opera Nazionale Combattenti (O.N.C) nell'esercizio delle funzioni ad essa attribuite dallo stato ha realizzato in data anteriore al giorno 1 settembre 1967 il fabbricato in Comune di Sabaudia, in Via Emanuele Filiberto Testa di Ferro, di cui fa parte l'immobile oggetto del presente atto, meglio descritto al successivo articolo 1,

2. che detto immobile è pervenuto in proprietà della Regione in virtù delle seguenti disposizioni legislative: D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616, L. 21 ottobre 1978 n. 641, D.P.R. 31 marzo 1979,

L.R. 13 febbraio 1984 n. 13;

**3.** che detta unità immobiliare è compresa 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 6 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 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;

**4.** che la signora MARTUFI Giuseppa, nella qualità di conduttrice dell'immobile in oggetto in forza del contratto di locazione reg. cron. n. 12745 del 27 aprile 2010, registrato a Roma il 30 aprile 2010 al n. 3/1262 in merito all'offerta di vendita del giorno 11 maggio 2021 prot. 420792 con atto unilaterale di impegno all'acquisto del 19 maggio 2021 acquisito al protocollo della Regione Lazio in pari data con il numero 447749 ha esercitato il diritto di opzione ad essa spettante ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale del 4 aprile 2012 n. 5, accettando tutte le condizioni ivi previste e dichiarando altresì ai sensi dell'art. 9 del predetto Regolamento Regionale di acconsentire,

sussistendone le condizioni previste, che il trasferimento in proprietà avvenga a favore della nipote convivente DI CRISCIENZO Diana con la contestuale rinuncia alla costituzione in proprio favore del diritto di abitazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 1022 c.c. e con pieno esonero da ogni responsabilità per la Regione Lazio;

5. che ai sensi dell'art 5 del regolamento il prezzo di vendita, ridotto del 30% per effetto dell'agevolazione prevista dall'art. 7, comma 2, del regolamento, è stato determinato in euro 117.791,00 (centodiciassettemilasettecentonovantuno e centesimi zero);

tanto premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, nella suindicata qualità e in proprio, come sopra specificato, convengono e stipulano quanto segue:

#### **ARTICOLO 1: CONSENSO - OGGETTO**

La REGIONE LAZIO, come sopra rappresentata, preso atto dell'espressa rinuncia da parte della signora MARTUFI Giuseppa alla costituzione in proprio favore del diritto di abitazione, come la stessa attesta e conferma, con la sottoscrizione del presente atto, trasferisce ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall'articolo 7, comma 1 e dall'articolo 9, comma 3, del Regolamento Regionale 4 aprile 2012 n. 5 a DI CRISCIENZO Diana che accetta ed acquista la piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito

in **Comune di Sabaudia, in Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta n. 39** (già Via Emanuele Filiberto Testa di Ferro n. 7 - 9), e precisamente:

- **appartamento** ad uso abitativo ubicato al **piano terra**, con annessa area a corte di proprietà esclusiva, composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, corridoio, bagno e porticato da cui si pratica l'accesso e comunque esattamente come raffigurato nella planimetria di cui appresso; confinante nell'insieme con Via Emanuele Filiberto Duca d'Aosta e con la particella 1074 per due lati;

riportato nel **catasto fabbricati** del Comune di **Sabaudia** (LT) al **foglio 109, particella 54 subalterno 13 e particella 1075** graffata, Via Emanuele Filiberto Duca D' Aosta n. 39, piano T, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq. 151, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 121, con la rendita catastale di euro 464,81= (proposta ex D.M. 701/94).

**Planimetria:** La consistenza immobiliare in oggetto appare graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto in data 15 aprile 2021 con scheda protocollata al n. LT0031371 che in copia non autentica, firmata a norma di legge, si **allega** a quest'atto sotto la lettera "**A**", previa lettura delle parti scritte, visione e spiegazione da me Notaio datane ai comparenti.

**Conformità:** La parte acquirente, per quanto occorrer possa,

dichiara che i dati catastali e la planimetria di cui sopra sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto della consistenza immobiliare cui si riferiscono sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

#### **ARTICOLO 2: EFFETTI**

Quanto in oggetto è trasferito ed accettato tra le parti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui anche attualmente si trova, ben noto ed accetto alla parte acquirente, con ogni suo accessorio, accessione e pertinenza; con tutte le servitù attive e passive inerenti, se ed in quanto esistenti, nulla escluso od eccettuato e con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni come per legge, destinazione ed uso e con tutti i diritti, obblighi, oneri, vincoli, riserve, patti e condizioni così come alla parte venditrice pervenuto, come la stessa dichiara.

#### **ARTICOLO 3: PROVENIENZA E GARANZIE**

Parte venditrice come sopra rappresentata dichiara che quanto venduto è di sua esclusiva proprietà, libero da privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

**Impianti:** Le parti, di comune accordo, convengono di escludere la garanzia di conformità degli impianti posti al servizio della consistenza immobiliare in oggetto alla vigente normativa in materia di sicurezza e di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità ed alcuna dichiarazione di rispondenza.

**Attestato di Prestazione Energetica:** La parte acquirente per quanto occorrer possa da atto di essere in possesso delle informazioni in ordine alla qualità energetica dell'immobile trasferito nonché del relativo Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) rilasciato in data

che sottoscritto dalle parti e da me Notaio si **allega** al presente sotto la lettera "**B**", omessane la lettura per dispensa avuta dai comparenti.

La parte cessionaria dichiara, inoltre, che il detto Attestato di Prestazione Energetica è pienamente valido ed efficace, essendo state rispettate le norme di legge e di regolamento tutte, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestazione medesima rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati anche ai sensi dell'art. 7, co. 5, del D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74.

#### **ARTICOLO 4: POSSESSO**

Gli effetti giuridici del presente atto, ivi compresa l'immissione nel possesso del bene compravenduto, decorrono da oggi e dalla data odierna utili ed oneri di qualsiasi genere,

relativi alla porzione immobiliare in contratto, saranno rispettivamente a profitto ed a carico della parte acquirente. Parte acquirente dichiara di essere già nella detenzione dell'immobile acquisito in quanto familiare convivente della locataria dello stesso, pertanto con il perfezionamento del presente atto di vendita verrà a cessare nei confronti della parte venditrice, ogni rapporto inerente la locazione in corso, con rinuncia definitiva da parte dell'acquirente ad ogni pretesa o rivalsa e ad eventuali giudizi pendenti.

**ARTICOLO 5: PREZZO E MODALITA' DI PAGAMENTO - IPOTECA LEGALE -  
MEDIAZIONI E RELATIVI COMPENSI**

Il prezzo è stato tra le parti convenuto in complessivi **euro 117.791,00 (centodiciassettemilasettecentonovantuno e centesimi zero)**.

Le parti, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del citato D.P.R., dichiarano:

1) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

e così regolato l'intero prezzo, la parte venditrice, come sopra



rappresentata, rilascia in favore della parte acquirente ampia e finale quietanza liberatoria, dichiara di null'altro avere a pretendere per la superiore vendita e rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale che possa ritenersi nascente da quest'atto;

2) che per la compravendita di quanto in oggetto non si sono avvalse dell'intervento di mediatori immobiliari e non hanno sostenuto alcuna spesa di mediazione ai sensi degli artt. 1754 ss. C.C..

**Enunciazione di liberalità indiretta:** Parte acquirente, ad ogni effetto di legge, dichiara che per il pagamento del suddetto corrispettivo ha utilizzato denaro messo a disposizione a titolo di liberalità indiretta da

ed invoca l'applicazione dell'art. 1 comma 4 bis del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 n. 346, come richiamato dall'art. 2 comma 50 della legge 24 novembre 2006 n. 286, di conversione del D. L. 3 ottobre 2006 n. 262.

**Deposito prezzo:** Le parti dichiarano di essere state informate da me Notaio della facoltà prevista dall'art. 1 comma 63 della legge 27 dicembre 2013 n. 147, come modificato dall'art. 1 comma 142 della legge 4 agosto 2017 n. 124, di depositare presso il Notaio l'intero prezzo o corrispettivo, 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 e di non volersi avvalere di tale facoltà.

## **ARTICOLO 6: URBANISTICA**

Il signor MARAFINI Marco, in rappresentanza della parte venditrice, per quanto occorrer possa, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previo richiamo sulle sanzioni penali di cui all'art. 76 del citato D.P.R. ed in ottemperanza al disposto di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e all'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiara che quanto in oggetto fa parte di un edificio la cui costruzione è iniziata in epoca antecedente alla data dell'1 settembre 1967. Parte acquirente, assume a proprio carico ogni rischio e costo in relazione alla situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto della vendita; a tal fine dichiara di non aver apportato all'unità immobiliare in oggetto modifiche, varianti, mutamenti di destinazione d'uso né di aver eseguito opere comunque soggette al rilascio di licenza, concessione, autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A..

In merito all'agibilità le parti convengono che la relativa richiesta/certificazione resti a carico della parte acquirente, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo della presente compravendita.

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 dell'Attestato di Prestazione Energetica, dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale dello stesso così come previsto dal Decreto "Sblocca Italia" (art. 20 comma 4 del D.L. N. 133/2014 convertito in legge 11 novembre 2014 n. 164).

#### **ARTICOLO 7: DICHIARAZIONI FISCALI**

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

**Benefici fiscali "Prima casa":** Parte acquirente chiede l'applicazione dell'imposta di registro nella misura ridotta del 2% ed a tal fine dichiara:

- che quanto in oggetto non è censito nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Sabaudia;
- di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa con le agevolazioni di cui all'articolo 1 ex comma 5 e/o attuale comma 2 della tariffa parte prima

allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 o con quelle di cui alle norme richiamate nella lettera C della nota II-bis al predetto articolo;

- che quanto in oggetto è ubicato nel Comune ove risiede;
- di essere a conoscenza delle conseguenze in cui può incorrere in caso di dichiarazioni mendaci e nel caso di trasferimento di quanto in oggetto prima che siano trascorsi cinque anni da oggi.

**Base imponibile:** Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, come modificato dall'art. 1 comma 309 della legge 296 del 27 dicembre 2006, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, DI CRISCIENZO Diana chiede che la base imponibile ai fini dell'imposta di Registro dovuta per la cessione di cui al presente atto sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del citato D.P.R., e così in **euro 44.737,77=** indipendentemente dal corrispettivo suindicato, trattandosi di cessione di immobile ad uso abitativo effettuata nei confronti di persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali.

=====

**Allegati:** Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averli prima d'ora letti e di averne esatta conoscenza.

**Trattamento dei dati:** I componenti dichiarano di aver ricevuto da me notaio l'informativa scritta prevista dall'art. 13 del

Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) e dall'art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) e autorizzano espressamente, per le specifiche finalità connesse all'espletamento dell'incarico professionale conferitomi, il trattamento dei dati personali, ivi compresi quelli qualificabili come "categorie particolari di dati personali" ai sensi della detta normativa, eventualmente contenuti nel presente atto o, comunque, acquisiti nel corso della relativa istruttoria.

Richiesto io Notaio ho ricevuto quest'atto del quale ho dato lettura e spiegazione ai comparenti che a mia interpellanza lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore

Scritto sotto mia direzione da persona di mia fiducia e da me Notaio su                      fogli dei quali occupa  
interesse facciate e quanto fin qui della

